

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2020



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.514.184.500.746	6.672.565.141.846
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	154.422.112.097	63.097.142.036
111	1. Tiền		94.056.993.147	53.752.003.698
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.365.118.950	9.345.138.338
120	II. Đầu tư ngắn hạn		63.547.079.452	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	63.547.079.452	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.365.423.372.952	3.867.643.883.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	274.424.009.202	488.402.610.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	552.588.176.692	1.297.024.653.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.444.592.394.445	1.583.826.790.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.099.623.961.539	498.389.828.702
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(5.805.168.926)	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
141	1. Hàng tồn kho		1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.305.478.663	973.533.033
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.305.375.613	973.533.033
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.000.103.050	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.883.174.029.872	3.733.339.225.825
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		212.575.485.640	331.109.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.294.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	211.281.268.058	328.059.721.858
220	II. Tài sản cố định		103.749.522.463	103.433.254.020
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.545.909.794	3.743.794.301
222	Nguyên giá		13.624.292.975	14.086.959.880
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.078.383.181)	(10.343.165.579)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	101.203.612.669	99.689.459.719
228	Nguyên giá		108.793.720.731	105.646.210.014
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.590.108.062)	(5.956.750.295)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	555.474.350.782	479.895.988.066
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	495.261.733.773
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.739.317.962)	(15.365.745.707)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	1.097.415.000	1.166.136.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.097.415.000	1.166.136.600
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	2.683.516.067.223	2.508.531.036.054
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	12.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.432.650.491	256.417.698.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.482.256.179)	(115.024.222.264)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		326.761.188.764	309.203.761.628
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	326.761.188.764	309.203.761.628
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.397.358.530.618	10.405.904.367.671

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.949.051.827.698	6.042.921.596.964
310	I. Nợ ngắn hạn		4.346.803.760.520	4.989.137.643.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	68.298.283.785	96.967.648.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	649.512.537.142	870.507.135.115
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	33.208.723.976	72.192.593.198
314	4. Phải trả người lao động		694.190.865	468.394.324
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	256.483.361.825	264.137.156.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		99.871.483.688	140.072.396.837
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.978.864.709.431	1.996.012.753.346
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.233.103.097.445	1.535.190.757.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.767.372.363	13.588.807.967
330	II. Nợ dài hạn		602.248.067.178	1.053.783.953.638
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	134.666.390.880	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		24.599.804.640	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	43.081.871.658	42.526.098.118
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	399.900.000.000	875.482.676.120
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.448.306.702.920	4.362.982.770.707
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.448.306.702.920	4.362.982.770.707
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		140.690.363.892	130.291.352.099
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		285.905.235.295	482.316.594.875
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		175.680.669.924	274.336.359.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		110.224.565.371	207.980.235.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.397.358.530.618	10.405.904.367.671


Nguyễn Văn Thanh
Người lập


Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kê toán trưởng


Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	514.745.551.665	155.673.140.877	680.156.342.820	840.934.043.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	1.845.047.026	5.856.621.331	5.519.883.332	16.224.655.151
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	512.900.504.639	149.816.519.546	674.636.459.488	824.709.388.238
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	950.198.361.261	79.299.654.608	1.032.003.656.373	469.078.914.898
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(437.297.856.622)	70.516.864.938	(357.367.196.885)	355.630.473.340
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	566.327.613.316	64.037.046.968	676.830.699.935	230.093.071.114
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	27	140.394.360.501	43.920.247.822	203.815.475.607	153.620.875.998
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		127.596.942.579	26.582.291.276	193.966.059.550	134.968.073.199
25	9. Chi phí bán hàng	28	76.532.042.181	8.349.427.430	87.540.554.755	35.586.218.565
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	20.849.418.065	43.653.021.213	58.332.937.605	127.109.345.609
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(108.746.064.053)	38.631.215.441	(30.225.464.917)	269.407.104.282
31	12. Thu nhập khác	29	105.425.740.668	5.954.914.042	106.696.267.766	12.534.519.637
32	13. Chi phí khác	29	495.847.964	6.969.536.711	824.374.345	12.099.286.535
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		104.929.892.704	(1.014.622.669)	105.871.893.421	435.233.102

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		(3.816.171.349)	37.616.592.772	75.646.428.504	269.842.337.384
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(23.416.538.636)	17.277.072.257	(34.578.136.867)	61.862.101.518
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		19.600.367.287	20.339.520.515	110.224.565.371	207.980.235.866



Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Ngày 27 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Huyền Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý IV năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.646.428.504	269.842.337.384
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.742.147.624	14.883.232.323
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(6.736.797.159)	(16.299.681.605)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(133.846.327.910)	(168.517.991.710)
06	Chi phí đi vay		193.966.059.550	134.968.073.199
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		153.771.510.609	234.875.969.591
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		579.027.300.006	(311.425.911.522)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		716.862.864.521	(389.421.662.497)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(263.111.154.263)	182.647.259.940
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(17.889.269.716)	(56.895.259.955)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(225.654.765.409)	(99.660.452.218)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(12.421.778.370)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.722.068.762)	(8.864.118.273)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		931.284.416.986	(461.165.953.304)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(100.568.057.183)	(18.141.062.794)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.984.601.022
23	Tiền chi cho vay		(1.344.921.111.113)	(1.039.897.832.482)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.521.726.355.440	907.357.397.279
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(517.928.733.500)	(12.030.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		355.485.668.416	324.391.744.137
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		23.916.767.688	67.866.727.559
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(62.289.110.252)	355.531.574.721


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.633.992.167.353	2.400.534.657.663
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.411.662.504.026)	(2.325.813.664.618)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(109.204.034)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(777.670.336.673)	74.611.789.011
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		91.324.970.061	(31.022.589.572)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		63.097.142.036	94.119.731.608
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		154.422.112.097	63.097.142.036



Nguyễn Văn Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã giao dịch SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	TPHCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,52	99,90
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	95,10	95,17
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 16.2).

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá (3) ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh

Doanh thu cho thuê được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên theo thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 - 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc 24 - 45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng cho dự án.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*
 Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*
 Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*
 Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản, nhà phố và căn hộ (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản cũng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước được ghi nhận doanh thu một lần nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	184.153.979	2.987.409
Tiền gửi ngân hàng	93.872.839.168	53.749.016.289
Các khoản tương đương tiền (*)	60.365.118.950	9.345.138.338
TỔNG CỘNG	154.422.112.097	63.097.142.036

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,5%/năm đến 7,2%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bên liên quan	19.014.908.536	106.456.843.244
- Công ty CP May Tiến Phát	18.622.758.137	53.387.285.037
- Công ty Cổ Phần Mai Lan	178.356.822	-
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BDS Hùng Anh Năm	123.835.249	5.084.200.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn	89.958.328	-
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	38.569.109.065
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	6.926.700.000
- Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	-	2.068.072.928
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	421.476.214
Phải thu các bên khác	255.409.100.666	381.945.767.327
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	-	208.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	103.980.456.491	-
- Công ty CP Dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	16.123.556.344	7.581.648.865
- Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	625.205.481	6.000.000.000
- Khác (*)	110.769.989.661	135.954.225.773
TỔNG CỘNG	274.424.009.202	488.402.610.571

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với 5% giá trị hợp đồng của những nhà phố và căn hộ đã bàn giao.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho bên liên quan	-	3.549.893.164
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	3.164.893.164
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	385.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Trả trước cho các bên khác	552.588.176.692	1.293.474.760.672
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	-	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	227.355.785.711	237.086.352.345
- Lê Thị Giàu	-	128.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	-	61.500.000.000
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Khác	72.776.146.909	92.432.164.255
TỔNG CỘNG	552.588.176.692	1.297.024.653.836

(*) Các số dư này thể hiện các khoản trả trước cho người bán theo các hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

(**) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris, tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.444.592.394.445	1.583.826.790.332
Cho vay các bên liên quan (i)	1.025.606.700.000	1.187.253.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	418.985.694.445	396.573.790.332
Dài hạn	-	616.666.659
Cho vay các bên liên quan (i)	-	-
Cho vay các bên khác (ii)	-	616.666.659
TỔNG CỘNG	1.444.592.394.445	1.584.443.456.991

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên liên quan như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	939.506.700.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	6,0%-10,5%
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	86.100.000.000	Từ tháng 6 năm 2021 đến tháng 11 năm 2021	0,5%-12%
TỔNG CỘNG	1.025.606.700.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay các bên khác như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5%
Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2021	10%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản 66	104.420.000.000	Ngày 03 tháng 12 năm 2021	10,0%
Công ty CP Toàn Hải Vân	28.000.000.000	Ngày 04 tháng 10 năm 2020 đến ngày 17 tháng 9 năm 2021	12%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	35.540.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2021	11%-12%
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	10%-10,5%
TỔNG CỘNG	418.985.694.445		

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.099.623.961.539	498.389.828.702
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	294.944.145.402	185.014.585.180
Ủy thác đầu tư	82.213.280.672	73.990.509.000
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	31.430.109.651	30.607.245.671
Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	17.218.104.414	17.702.194.890
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Ký quỹ, ký cược	57.444.209.000	57.472.709.000
Thỏa thuận chuyển giao dự án Tân Hưng	568.000.000.000	-
Khác	39.986.938.733	27.951.211.294
Dài hạn	211.281.268.058	328.059.721.858
Phải thu từ các HĐHTKD	158.781.847.398	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.499.420.660	10.511.927.660
TỔNG CỘNG	1.310.905.229.597	826.449.550.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	(2.153.168.926)	-
Dự phòng tồn thất các khoản ủy thác đầu tư	(3.652.000.000)	-
TỔNG CỘNG	(5.805.168.926)	-

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	1.909.332.538.321	2.626.443.280.652
- Dự án Jamona City	1.135.922.550.082	1.964.039.943.148
- Dự án Carillon 7	546.612.097.712	407.191.607.518
- Dự án Hưng Điền - Tấn Hưng Quận 8	-	70.200.297.411
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	90.293.662.021	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	59.592.613.130	35.331.091.935
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	-	17.940.886.016
- Dự án Charmington La Pointe (i)	10.013.243.812	9.281.286.495
- Các dự án khác	45.121.767.643	45.386.851.084
Hàng hóa bất động sản để bán	14.153.919.261	13.906.041.451
TỔNG CỘNG	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103

- (i) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Khác	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.189.914.933	12.647.954.038	14.086.959.880
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	(11.272.727)	(451.394.178)	(462.666.905)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	13.624.292.975
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.056.216.078)	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Khấu hao trong kỳ	(41.515.152)	(55.323.660)	(1.241.244.860)	(1.338.083.672)
Giảm khác	-	11.272.727	591.593.343	602.866.070
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(228.333.336)	(1.100.267.011)	(9.749.782.834)	(11.078.383.181)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	133.698.855	3.547.822.721	3.743.794.301
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	20.757.573	78.375.195	2.446.777.026	2.545.909.794

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	90.175.781.818	15.470.428.196	105.646.210.014
Mua trong kỳ	-	3.195.912.500	3.195.912.500
Giảm khác		(48.401.783)	(48.401.783)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>90.175.781.818</u>	<u>18.617.938.913</u>	<u>108.793.720.731</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(5.956.750.295)	(5.956.750.295)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.681.759.550)	(1.681.759.550)
Giảm khác		48.401.783	48.401.783
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>-</u>	<u>(7.590.108.062)</u>	<u>(7.590.108.062)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.513.677.901</u>	<u>99.689.459.719</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>90.175.781.818</u>	<u>11.027.830.851</u>	<u>101.203.612.669</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	495.261.733.773
Mua trong kỳ	97.900.246.630
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Tăng khác	51.688.341
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>593.213.668.744</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(15.365.745.707)
Khấu hao trong kỳ	(22.373.572.255)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(37.739.317.962)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>479.895.988.066</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>555.474.350.782</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phần mềm bán hàng CRM	360.000.000	1.166.136.600
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	737.415.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.097.415.000</u>	<u>1.166.136.600</u>

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	10.600.000.000	12.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	256.432.650.491	256.417.698.907
TỔNG CỘNG	<u>2.785.998.323.402</u>	<u>2.623.555.258.318</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(102.482.256.179)	(115.024.222.264)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.683.516.067.223</u>	<u>2.508.531.036.054</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
				% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	(2.061.181.779)	50,00	5.000.000.000	(2.074.680.256)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90,00	608.400.000.000	(28.102.981.787)	90,00	608.400.000.000	(28.103.673.632)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	703.011.300.000	(19.027.423.595)	100,00	537.079.300.000	(18.751.278.658)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,52	293.940.224.000	-	99,52	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(48.955.476.473)	95,00	219.163.852.083	(61.973.252.578)
Công ty Cổ phần Mai Lan		Dịch vụ	Đang hoạt động	90,07	145.937.003.328	-	90,07	145.869.243.328	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín		Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	52,00	-	-	52,00	18.104.940.000	(3.252.061.935)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.235.000.000	(97.889.602)	61,00	10.230.000.000	(16.738.678)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	-	98,00	1.220.000.000	(20.104.581)
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	30.000.000	(30.000.000)	100,00	30.000.000	(26.367.357)
TỔNG CỘNG					2.518.965.672.911	(98.274.953.236)		2.354.337.559.411	(114.218.157.675)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	48,00	9.600.000.000	60,00	11.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
TỔNG CỘNG				10.600.000.000		12.800.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư				(808.357.704)		(806.064.589)
GIÁ TRỊ THUẦN				9.791.642.296		11.993.935.411

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	% sở hữu	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
				Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	4,00	18.230.998.907	(3.398.945.239)
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	11,91	238.186.700.000	-
Công ty đầu tư xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	0,62	14.951.584	-
TỔNG CỘNG				256.432.650.491	(3.398.945.239)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	307.109.423.937	292.463.118.668
Công cụ, dụng cụ	19.651.764.827	16.740.642.960
TỔNG CỘNG	326.761.188.764	309.203.761.628

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên liên quan	5.833.832.526	6.842.709.272
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	434.088.701	-
- Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	-	2.105.019.841
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	-	2.147.602.261
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	803.500.500	241.050.150
- Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	4.596.243.325	-
- Công ty CP May Tiến Phát	-	2.349.037.020
Phải trả các bên khác	62.464.451.259	90.124.938.755
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	-	25.817.779.167
- Công ty CP Xây dựng Phước Thành	15.541.752.551	11.062.190.199
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	4.006.984.802	5.091.398.260
- Khác	42.915.713.906	48.153.571.129
TỔNG CỘNG	68.298.283.785	96.967.648.027

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các bên liên quan	-	1.550.464.875
- Công ty CP TM Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	132.585.200
- Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	-	400.000.000
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	-	1.017.879.675
Các bên khác	649.512.537.142	868.956.670.240
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	-
- Khác (*)	291.000.537.142	868.956.670.240
TỔNG CỘNG	649.512.537.142	870.507.135.115

(*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế giá trị gia tăng	-	3.791.572.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.691.951.001	66.270.087.868
Thuế thu nhập cá nhân	1.516.772.975	2.130.932.993
TỔNG CỘNG	<u>33.208.723.976</u>	<u>72.192.593.198</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	256.483.361.825	264.137.156.514
Chi phí xây dựng dự án	214.972.092.774	189.783.614.230
Chi phí lãi vay	27.760.192.072	59.448.897.931
Khác	13.751.076.979	14.904.644.353
Dài hạn	134.666.390.880	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc dự án Chamington La Pointe (*)	134.666.390.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	<u>391.149.752.705</u>	<u>399.912.335.914</u>

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và lợi nhuận cố định theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam, hiện dự án đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.978.864.709.431	1.996.012.753.346
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	1.942.377.379.268	1.965.181.633.427
Ký quỹ, ký cược	14.801.398.165	19.266.235.020
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	14.650.387.023	8.725.427.086
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	459.567.039	163.423.836
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.575.977.936	2.676.033.977
Dài hạn	43.081.871.658	42.526.098.118
Ký quỹ, ký cược	43.081.871.658	42.526.098.118
TỔNG CỘNG	<u>2.021.946.581.089</u>	<u>2.038.538.851.464</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.233.103.097.445	1.535.190.757.998
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	376.011.486.099	873.845.884.072
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	224.755.720.935	347.608.873.927
Trái phiếu	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	570.095.890.411	279.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	60.100.000.000	31.285.999.999
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	2.140.000.000	3.450.000.000
Dài hạn	399.900.000.000	875.482.676.120
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	180.000.000.000	850.095.890.411
Vay ngân hàng (thuyết minh số 23.2)	219.900.000.000	27.000.000.000
Vay các bên khác (thuyết minh số 23.4)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (thuyết minh số 23.3)	-	(1.613.214.291)
TỔNG CỘNG	<u>1.633.003.097.445</u>	<u>2.410.673.434.118</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	19.841.977.108	Tháng 10 năm 2021	8,20	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 2	81.500.000.000	Từ tháng 02 đến tháng 6 năm 2021	8,45	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của công ty tại 24 Thoại Ngọc Hầu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021	9,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1					
Khoản vay 1	25.413.743.827	Từ tháng 1 đến tháng 5 năm 2021	7,50-8,00	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m ² tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh

**TỔNG
CỘNG** 224.755.720.935

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
Khoản vay 1	10.000.000.000	Năm 2026	12,30	Tài trợ dự án Đức Trọng	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc dự án TTC Plaza Đức Trọng; 97% cổ phần công ty CP Lâm Công Nghiệp; 2.532.681 cổ phần công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO
Ngân hàng TMCP Nam Á – chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	270.000.000.000	Năm 2025	11,50	Tài trợ dự án Carillon 7	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và nguồn thu từ khu phức hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại địa chỉ 26 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG 280.000.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn	60.100.000.000
đến hạn trả	
Vay dài hạn	219.900.000.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000 (VND)	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 07 tháng 12 năm 2021	11,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 19 tháng 12 năm 2021	10,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Chấn Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	100.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu liên hợp nhà ở văn phòng, thương mại Tân Đa - Hầm Tử tại phường 10, quận 5, Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của công ty TNHH MTV ĐT KD BĐS Hùng Anh Năm; Bảo lãnh của công ty CP Thành Thành Công; 26.000.000 cổ phần SBT thuộc sở hữu của công ty CP Thành Thành Công

TỔNG CỘNG **750.095.890.411**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	570.095.890.411
Trái phiếu dài hạn	180.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.4 Các khoản vay khác

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ các nhân và tổ chức khác được trình bày như sau:

		VND	
	Lãi suất %/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		376.011.486.099	873.845.884.072
Vay từ cá nhân	5,00- 12,00	344.963.486.099	417.470.064.072
Vay từ công ty		31.048.000.000	456.375.820.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	-	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sân Kim Thành	10,50	7.300.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,00	21.818.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10,50	-	169.433.120.000
Công ty TNHH MTV Land Retail Management	10,50	460.000.000	460.000.000
Công ty TNHH ĐT Thành Tạo	10,50	-	38.431.000.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	11,00	-	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	11,00	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	10,50	900.000.000	54.500.000.000
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	12,30	-	30.000.000.000
Công ty CP Chè Ngọc Bảo	5,00	-	16.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	10,50	-	59.750.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	12,00	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	9,80	-	28.000.000.000
Dài hạn		2.140.000.000	3.450.000.000
Vay từ cá nhân	5,00- 12,00	2.140.000.000	3.450.000.000
TỔNG CỘNG		378.151.486.099	877.295.884.072
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		2.140.000.000	3.450.000.000
Vay dài hạn		-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy khác	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	207.980.235.866	207.980.235.866
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	110.224.565.371	110.224.565.371
Phát hành cổ phiếu bằng lợi nhuận sau thuế (*)	271.336.280.000	-	-	-	10.399.011.793	(271.336.280.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Chi hoạt động cho HĐQT	-	-	-	-	-	(4.102.609.572)	(4.102.609.572)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	140.690.363.892	285.905.235.295	4.448.306.702.920

(*) Vào ngày 07 tháng 02 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 27.113.625 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu với giá trị là 271.136.250.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 10 năm 2019.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	467.993.469.413	66.823.725.672	490.493.755.412	441.940.434.228
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	3.530.840.608	39.075.612.855	58.854.431.470	302.852.915.043
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	23.879.652.740	29.974.979.551	95.940.568.233	62.622.524.784
Doanh thu từ dịch vụ khác	19.341.588.904	19.798.822.799	34.867.587.705	33.518.169.334
TỔNG CỘNG	514.745.551.665	155.673.140.877	680.156.342.820	840.934.043.389
Hàng bán bị trả lại	1.845.047.026	5.856.621.331	5.519.883.332	16.224.655.151
DOANH THU THUẦN	512.900.504.639	149.816.519.546	674.636.459.488	824.709.388.238

VND

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay	35.811.466.852	43.918.279.105	133.846.327.910	169.974.256.621	
Cổ tức nhận được	84.715.552.500	-	84.715.552.500	1.500.000.000	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	302.188.320.000	20.118.767.863	302.188.320.000	58.618.767.863	
Khác	143.612.273.964	-	156.080.499.525	46.630	
TỔNG CỘNG	566.327.613.316	64.037.046.968	676.830.699.935	230.093.071.114	

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	871.443.476.090	43.393.404.645	889.365.298.126	369.246.365.688	
Giá vốn dịch vụ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	37.507.441.289	10.655.171.573	58.653.870.159	55.431.397.362	
Giá vốn dịch vụ cho thuê	8.755.912.843	13.434.369.282	36.205.880.010	32.708.815.434	
Giá vốn dịch vụ khác	32.491.531.039	11.816.709.108	47.778.608.078	17.394.096.414	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(5.701.760.000)	
TỔNG CỘNG	950.198.361.261	79.299.654.608	1.032.003.656.373	469.078.914.898	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	127.596.942.579	26.582.291.276	193.966.059.550	134.968.073.199	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	806.607.143	1.613.214.291	5.201.472.018	
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	4.372.264.673	14.136.291.086	(7.362.954.889)	(10.597.921.605)	
Chiết khấu thanh toán	1.204.651.340	585.234.472	2.633.479.122	15.909.621.322	
Khác	7.220.501.909	1.809.823.845	12.965.677.533	8.139.631.064	
TỔNG CỘNG	140.394.360.501	43.920.247.822	203.815.475.607	153.620.875.998	

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí bán hàng	76.532.042.181	8.349.427.430	87.540.554.755	35.586.218.565	
- Chi phí nhân công	2.738.948.893	3.824.567.522	9.309.519.087	11.020.190.561	
- Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	19.333.404.160	1.254.560.273	20.637.338.025	6.524.456.680	
- Chi phí khác	54.459.689.128	3.270.299.635	57.593.697.643	18.041.571.324	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.849.418.065	43.653.021.213	58.332.937.605	127.109.345.609	
- Chi phí nhân công	4.757.689.881	18.966.173.539	17.604.850.656	59.117.225.695	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	188.974.657	697.624.893	994.830.198	2.376.698.205	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	473.421.250	492.168.122	1.698.926.297	2.411.587.173	
- Thuế, phí và lệ phí	9.762.000	9.264.000	16.689.000	36.712.519	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.776.541.110	19.212.004.527	21.055.144.495	47.955.176.743	
- Chi phí khác	1.837.860.241	4.275.786.132	11.157.328.033	15.211.945.274	
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.805.168.926	-	5.805.168.926	-	
TỔNG CỘNG	97.381.460.246	52.002.448.643	145.873.492.360	162.695.564.174	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2020

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập khác	105.425.740.668	5.954.914.042	106.696.267.766	12.534.519.637	
- Thu nhập từ tiền bồi thường	330.413.013	546.066.848	1.369.399.476	6.923.078.119	
- Khác	105.095.327.655	5.408.847.194	105.326.868.290	5.611.441.518	
Chi phí khác	495.847.964	6.969.536.711	824.374.345	12.099.286.535	
- Lỗ từ thanh lý tài sản	-	-	-	1.456.311.541	
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	4.756.567.234	-	4.795.997.600	
- Khác	495.847.964	2.212.969.477	824.374.345	5.846.977.394	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	104.929.892.704	(1.014.622.669)	105.871.893.421	435.233.102	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2020

30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CẦN ĐỐI KẾ TOÁN

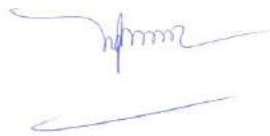
Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
TỔNG CỘNG		86.219.590.000	86.219.590.000

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Văn Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

