CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Quận Tân Bình, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303315400
Reason: I am the author of this document
Location: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Date: 2021-03-31 16:41:21
Foxit Reader Version: 9.3.0

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 67

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

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 SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính theo đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sỡ 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 tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán ("TBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chương	Trưởng TBKT	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Bà Nguyễn Thủy Vân	từ ngày 6 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	đến ngày 5 tháng 7 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

M.S.D.N: 0303315400 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Q. TÂN BÌNH - T.P. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thúy Vân
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 61466670/22016363/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021, và được trình bày từ trang 6 đến trang 67 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.459.696.820.280**	**8.973.003.089.584**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***208.422.315.619***	***83.538.083.050***
111	1. Tiền		116.481.959.777	61.210.930.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		91.940.355.842	22.327.152.266
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***84.347.079.452***	***100.501.261.233***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		84.347.079.452	100.501.261.233
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.827.666.587.635***	***4.608.397.414.474***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	352.112.518.139	555.962.421.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.035.463.333.418	1.352.772.211.492
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.202.804.144.445	2.089.640.340.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.243.091.760.559	610.111.667.010
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(5.805.168.926)	(89.225.518)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***3.310.374.692.824***	***4.159.537.510.162***
141	1. Hàng tồn kho		3.310.374.692.824	4.159.537.510.162
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***28.886.144.750***	***21.028.820.665***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	11.465.671.989	1.221.307.716
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.419.779.570	12.473.430.082
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		693.191	7.334.082.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.953.979.887.066**	**1.911.874.324.969**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***967.291.485.640***	***331.350.049.457***
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	35	-	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	965.997.268.058	328.300.721.858
220	***II. Tài sản cố định***		***209.837.353.353***	***213.095.454.249***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.266.930.517	4.808.400.424
222	Nguyên giá		15.042.399.338	15.740.606.478
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.775.468.821)	(10.932.206.054)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	206.570.422.836	208.287.053.825
228	Nguyên giá		229.811.530.212	226.008.226.695
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.241.107.376)	(17.721.172.870)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***631.186.041.110***	***557.362.259.382***
231	1. Nguyên giá		674.708.951.586	576.757.016.615
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.522.910.476)	(19.394.757.233)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.097.415.000***	***1.635.679.640***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.097.415.000	1.635.679.640
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***729.911.920.919***	***405.749.063.496***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		157.583.462.793	145.907.427.496
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.486.587.584	259.841.636.000
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(158.129.458)	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***414.655.671.044***	***402.681.818.745***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	313.524.746.753	288.066.771.215
269	2. Lợi thế thương mại	18	101.130.924.291	114.615.047.530
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**11.413.676.707.346**	**10.884.877.414.553**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.522.051.201.191**	**6.147.209.710.070**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.537.561.743.613***	***4.912.998.633.069***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	105.471.053.936	150.989.947.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	878.629.642.798	1.231.294.824.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	66.312.648.570	94.228.902.926
314	4. Phải trả người lao động		1.392.554.053	1.712.985.104
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	316.527.377.807	289.307.619.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	30.268.727.553	79.960.193.351
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.724.439.233.907	1.712.251.807.582
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.384.894.542.498	1.338.275.937.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	29.625.962.491	14.976.414.814
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.984.489.457.578***	***1.234.211.077.001***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	134.666.390.880	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	50.086.494.049	38.328.609.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	300.423.791.658	54.468.018.118
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	1.401.109.107.691	920.482.676.120
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	98.203.673.300	85.156.593.954
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.891.625.506.155**	**4.737.667.704.483**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***4.891.625.506.155***	***4.737.667.704.483***
411	1. Vốn cổ phần	26	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	26	333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26	144.639.920.686	134.240.908.893
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	497.108.586.920	621.355.873.192
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*308.417.397.503*	*347.103.464.136*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*188.691.189.417*	*274.252.409.056*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	228.165.894.816	231.696.098.665
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**11.413.676.707.346**	**10.884.877.414.553**

Nguyễn Văn Thanh	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Nguyễn Thúy Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29.1	**923.675.078.177**	**1.046.718.751.221**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	29.1	**(5.519.883.332)**	**(16.227.382.424)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29.1	**918.155.194.845**	**1.030.491.368.797**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	30	**(1.225.874.976.003)**	**(608.296.023.820)**
20	**5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(307.719.781.158)**	**422.195.344.977**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	29.2	**850.108.898.939**	**283.052.480.485**
22	**7. Chi phí hoạt động tài chính**	32	**(254.290.963.358)**	**(175.051.332.989)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(240.949.570.933)*	*(147.246.982.259)*
24	**8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết**	17.1	**(7.262.212.450)**	**28.812.603.442**
25	**9. Chi phí bán hàng**	31	**(85.000.693.034)**	**(54.215.378.527)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	31	**(93.282.416.274)**	**(159.238.628.810)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**102.552.832.665**	**345.555.088.578**
31	**12. Thu nhập khác**	33	**108.193.586.132**	**16.612.210.919**
32	**13. Chi phí khác**	33	**(6.198.509.723)**	**(15.636.254.787)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**101.995.076.409**	**975.956.132**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**204.547.909.074**	**346.531.044.710**
51	**16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành**	34.1	**2.797.744.802**	**(77.532.430.714)**
52	**17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	34.3	**(13.047.079.346)**	**8.979.561.219**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**194.298.574.530**	**277.978.175.215**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**	**26.1**	**188.691.189.417**	**274.252.409.056**
62	**20. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**27**	**5.607.385.113**	**3.725.766.159**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**515**	**692**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**36**	**515**	**692**

Nguyễn Văn Thanh	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Nguyễn Thúy Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**204.547.909.074**	**346.531.044.710**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)		44.588.600.491	35.579.351.927
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		5.874.072.866	(5.701.760.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(667.948.937.870)	(309.993.152.225)
06	Chi phí lãi vay	32	240.949.570.933	147.246.982.259
08	**(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(171.988.784.506)**	**213.662.466.671**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		250.928.324.979	(271.926.582.629)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		850.775.797.225	(344.505.744.810)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(245.909.516.560)	32.902.026.366
12	Tăng chi phí trả trước		(35.702.339.811)	(30.451.222.624)
14	Tiền lãi vay đã trả		(230.652.495.362)	(130.741.555.431)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(17.066.173.777)	(31.394.565.299)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.722.068.762)	(14.162.764.511)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**388.662.743.426**	**(576.617.942.267)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(98.936.030.903)	(40.828.840.582)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	143.739.783.972
23	Tiền chi cho vay		(2.012.329.365.908)	(885.370.855.901)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.016.247.689.687	1.186.175.557.400
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.709.665.990.000)	(257.966.683.202)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		958.324.000.000	525.411.554.816
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		54.121.191.175	58.068.693.904
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(792.238.505.949)**	**729.229.210.407**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	22.400.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.756.215.102.978	2.250.084.657.663
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(2.227.360.978.186)	(2.498.193.218.274)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(109.204.034)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	26.3	(394.129.700)	(1.500.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**528.459.995.092**	**(227.317.764.645)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**124.884.232.569**	**(74.706.496.505)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**83.538.083.050**	**158.244.579.555**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**208.422.315.619**	**83.538.083.050**

Nguyễn Văn Thanh	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Nguyễn Thúy Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN 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 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, Tập đoàn có mười hai (12) công ty con trực tiếp, năm (5) công ty liên kết với chi tiết như sau:

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, năm (5) công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Tình trạng*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*
				%	%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	*(*)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	*(*)*
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	34,47	36,90

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này *(Thuyết minh số 17.1)*

Hoạt động chính theo đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con 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 tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 370 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 416).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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);
- 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 hợp nhất 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 lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 ba (3) 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 Tập đoàn, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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 hợp nhất 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.

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Tập đoàn 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 hợp nhất 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 hợp nhất .

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 hợp nhất 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 hợp nhất. .

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn 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 được trích khấu hao dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không hao mòn.

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 Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

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 khấu hao 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	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

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 Tập đoàn 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.

Khấu hao và hao mòn 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, vật kiến trúc	24 - 45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong năm 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 Tập đoàn 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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 ghi 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

- *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 hợp nhất.

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

3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được 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.

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 khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp 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

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm tài chính 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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 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 Tập đoàn 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.

3.19 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến suy thoái kinh tế và tác động xấu đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành công nghiệp. Tình hình này có thể đem đến những bất ổn và tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã liên tục theo dõi và đánh giá tác động tài chính trong việc định giá tài sản, cũng như nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và đánh giá đối với các vấn đề khác nhau khi tình hình tiến triển, sử dụng thông tin tốt nhất đã được thu thập cho đến ngày báo cáo này.

4.2 Mua và thanh lý cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ("TNAC") trong năm

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Công ty và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng lần lượt 24% và 15% vốn cổ phần của TNAC từ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, bên liên quan, với giá chuyển nhượng lần lượt là 286.195.680.000 VND và 178.872.300.000 VND.

Sau đó, vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ cổ phần sở hữu tại TNAC nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với tổng giá trị chuyển nhượng trị giá là 956.124.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 491.056.020.000 VND từ việc thanh lý này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 29.2)*.

4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản TTC Land Long An ("TTC Land Long An")

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98% vốn cổ phần của TTC Land Long An cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, bên liên quan với giá chuyển nhượng là 49.000.000.000 VND. Theo đó, TTC Land Long An không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

4.4 Mua thêm sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("DSG")

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã mua thêm 1.122.790 cổ phiếu trong DSG từ nhà đầu tư cá nhân. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong DSG tăng từ 95% lên 99.99%.

Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của DSG mua thêm vào ngày giao dịch là 6.302.550.738 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 26.1*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	211.287.587	153.245.550
Tiền gửi ngân hàng	116.270.672.190	61.057.685.234
Các khoản tương đương tiền *(*)*	91.940.355.842	22.327.152.266
TỔNG CỘNG	**208.422.315.619**	**83.538.083.050**

(*) 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 3,3%/năm đến 5,4%/năm.

Một số các khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam *(Thuyết minh số 25.1)*.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 63.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này *(Thuyết minh số 25)*.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên khác	283.705.351.297	233.886.325.235
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	*103.980.456.491*	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	*23.909.892.689*	*23.909.892.689*
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	*12.530.250.000*	*12.530.250.000*
- Bà Huỳnh Kim Yến	*11.092.076.730*	*11.092.076.730*
- Bà Trần Châu Phương Yến	*8.441.635.440*	*8.441.635.440*
- Khác (*)	*123.751.039.947*	*177.912.470.376*
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	68.407.166.842	322.076.095.923
TỔNG CỘNG	**352.112.518.139**	**555.962.421.158**
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(89.225.518)
GIÁ TRỊ THUẦN	**350.969.702.425**	**555.873.195.640**

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	493.288.290.680	1.244.032.211.492
- *Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)*	*227.355.785.711*	*237.086.352.345*
- *Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh*	*181.056.244.072*	*181.056.244.072*
- *Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao Bì*	*26.720.793.000*	*26.720.793.000*
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt*	*17.942.076.735*	*25.817.779.167*
- *Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (**)*	-	*522.000.000.000*
- *Bà Lê Thị Giàu*	-	*128.000.000.000*
- *Khác*	*30.213.391.162*	*113.351.042.908*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	542.175.042.738	108.740.000.000
TỔNG CỘNG	**1.035.463.333.418**	**1.352.772.211.492**

(*) 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 90% 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.

(**) Theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng Nguyên tắc Đầu tư ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản trả trước này *(Thuyết minh số 10)*.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 35) (i)*	2.046.804.144.445	1.887.455.340.332
Cho vay bên khác *(ii)*	156.000.000.000	202.185.000.000
TỔNG CỘNG	**2.202.804.144.445**	**2.089.640.340.332**

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

Bên vay	*Số cuối năm* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.425.819.250.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021	Từ 3,0 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	287.919.200.000	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2021	Từ 12,5 đến 13,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	104.420.000.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2021 đến ngày 3 tháng 12 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	6,5	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	48.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 8 năm 2021	Từ 10,5 đến 13,0	Tín chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2021	11,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	35.540.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2021	9,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Từ 10,0 đến 10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**2.046.804.144.445**			

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

Bên vay	*Số cuối năm* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.243.091.760.559**	**610.111.667.010**
Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước *(i)*	568.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	398.227.635.150	263.909.943.752
Phải thu ủy thác đầu tư	71.990.509.000	73.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	51.314.191.804	55.769.763.596
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng *(ii)*	27.533.053.054	17.218.104.414
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Đặt cọc	58.245.709.000	57.413.000.000
Phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền chọn mua sản phẩm	-	97.264.200.000
Khác	59.393.488.884	36.158.972.581
Dài hạn	**965.997.268.058**	**328.300.721.858**
Phải thu từ các HĐHTKD *(iii)*	913.281.847.398	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án *(iv)*	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.715.420.660	10.752.927.660
TỔNG CỘNG	**2.209.089.028.617**	**938.412.388.868**
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.662.353.212)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.204.426.675.405**	**938.412.388.868**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*1.097.441.322.290*	*633.879.660.260*
Phải thu các bên khác	*1.106.985.353.115*	*304.532.728.608*

(i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng ("Tấn Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã ký với Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8.

(ii) 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, Tập đoàn 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.

(iii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

(iv) 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, TPHCM.

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	3.290.352.964.048	4.145.164.001.718
- *Dự án Jamona City (*)*	*1.127.060.715.248*	*1.954.113.327.359*
- *Dự án Charmington Dragonic*	*579.454.130.697*	*572.646.682.502*
- *Dự án Carillon 7 (*)*	*543.760.326.479*	*404.857.644.504*
- *Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng*	*470.246.250.095*	*463.327.030.047*
- *Dự án Jamona Cầu Tre*	*196.498.309.169*	*196.498.309.169*
- *Dự án Jamona Home Resort*	*156.507.447.462*	*286.064.356.692*
- *Dự án TTC Plaza Đức Trọng*	*90.182.144.485*	*55.294.713.124*
- *Dự án Thanh Đa*	*59.592.613.130*	*35.331.091.935*
- *Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9*	*21.776.603.921*	*21.776.603.921*
- *Dự án Jamona Golden Silk (*)*	*10.922.611.505*	*4.219.033.304*
- *Dự án Charmington La Pointe*	*10.013.243.812*	*9.281.286.495*
- *Dự án Phong Điền Phước Dân*	*4.358.338.675*	*4.358.338.675*
- *Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8*	-	*73.291.340.187*
- *Dự án Carillon 5*	-	*17.940.886.016*
- *Các dự án khác*	*19.980.229.370*	*46.163.357.788*
Hàng hóa bất động sản	12.692.831.704	113.660.002
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	5.546.341.819	13.906.041.451
Công cụ và dụng cụ	1.508.327.557	59.966.364
Nguyên vật liệu	274.227.696	293.840.627
TỔNG CỘNG	**3.310.374.692.824**	**4.159.537.510.162**

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 25.3 và 25.4)*.

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 80.789.023.925 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 89.594.050.471 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**11.465.671.989**	**1.221.307.716**
Chi phí hoa hồng môi giới	9.558.800.007	-
Công cụ, dụng cụ	58.766.419	80.257.544
Khác	1.848.105.563	1.141.050.172
Dài hạn	**313.524.746.753**	**288.066.771.215**
Chi phí hoa hồng môi giới	287.969.485.774	269.708.359.257
Công cụ, dụng cụ	20.553.521.362	17.202.197.097
Khác	5.001.739.617	1.156.214.861
TỔNG CỘNG	**324.990.418.742**	**289.288.078.931**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	249.090.909	1.332.069.713	1.290.830.909	12.868.614.947	15.740.606.478
Mua mới	-	-	252.424.249	-	252.424.249
Thanh lý	-	(58.254.780)	(383.209.704)	(46.500.000)	(487.964.484)
Xóa sổ	-	(11.272.727)	-	(451.394.178)	(462.666.905)
Số cuối năm	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.370.720.769	15.042.399.338
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	*1.023.943.943*	-	*6.691.696.438*	*7.715.640.381*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(186.818.184)	(1.159.217.514)	(318.850.856)	(9.267.319.500)	(10.932.206.054)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(72.103.656)	(180.058.076)	(1.114.310.836)	(1.407.987.720)
Thanh lý	-	58.254.780	31.403.268	12.400.000	102.058.048
Xóa sổ	-	11.272.727	-	451.394.178	462.666.905
Số cuối năm	(228.333.336)	(1.161.793.663)	(467.505.664)	(9.917.836.158)	(11.775.468.821)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	62.272.725	172.852.199	971.980.053	3.601.295.447	4.808.400.424
Số cuối năm	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	209.629.895.999	13.792.520.696	2.585.810.000	226.008.226.695
Mua trong năm	-	2.470.644.300	1.381.061.000	3.851.705.300
Xóa sổ	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Số cuối năm	209.629.895.999	16.214.763.213	3.966.871.000	229.811.530.212
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	*3.554.528.880*	-	*3.554.528.880*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(11.257.154.993)	(5.010.829.206)	(1.453.188.671)	(17.721.172.870)
Hao mòn trong năm	(3.684.959.820)	(1.648.574.411)	(234.802.058)	(5.568.336.289)
Xóa sổ	-	48.401.783	-	48.401.783
Số cuối năm	(14.942.114.813)	(6.611.001.834)	(1.687.990.729)	(23.241.107.376)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	198.372.741.006	8.781.691.490	1.132.621.329	208.287.053.825
Số cuối năm	194.687.781.186	9.603.761.379	2.278.880.271	206.570.422.836
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	*90.175.781.818*	-	-	*90.175.781.818*

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	576.757.016.615
Mua trong năm	95.704.384.089
Kết chuyển từ hàng tồn kho	2.247.550.882
Số cuối năm	674.708.951.586
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(19.394.757.233)
Khấu hao trong năm	(24.128.153.243)
Số cuối năm	(43.522.910.476)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	557.362.259.382
Số cuối năm	631.186.041.110

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	90.293.954.450	43.478.588.322
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	41.155.444.156	9.511.282.854

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 37.

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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	737.415.000	-
Phần mềm bán hàng CRM	360.000.000	1.166.136.600
Công trình đang xây dựng	-	469.543.040
TỔNG CỘNG	**1.097.415.000**	**1.635.679.640**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	157.583.462.793	145.907.427.496
Đầu tư dài hạn khác (*Thuyết minh số 17.2*)	572.486.587.584	259.841.636.000
TỔNG CỘNG	**730.070.050.377**	**405.749.063.496**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(158.129.458)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**729.911.920.919**	**405.749.063.496**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	*Tình trạng*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			Tỷ lệ sở hữu	*Quyền biểu quyết*	*Giá trị ghi sổ*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Quyền biểu quyết*	*Giá trị ghi sổ*
			(%)	*(%)*	*VND*	*(%)*	*(%)*	*VND*
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng")	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	34,47	36,90	94.277.458.412	49,00	49,00	68.600.497.157
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24	32.038.743.256	23,98	24	19.925.654.829
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	*(i)*	20.671.255.368	12,51	*(i)*	43.893.399.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành ("Kim Thành") *(iii)*	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00	10.406.182.266	59,00	*(iii)*	12.487.875.793
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	*(ii)*	189.823.491	50,00	*(ii)*	1.000.000.000
TỔNG CỘNG					**157.583.462.793**			**145.907.427.496**

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,51%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư SVG là 50%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(iii) Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 11% vốn cổ phần của Kim Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Kim Thành giảm từ 59% xuống còn 48%.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 *Đầu tư vào các công ty liên kết* (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá trị đầu tư		
Số đầu năm	173.312.048.907	627.415.493.044
Tăng trong năm	25.422.000.000	68.600.000.000
Giảm trong năm	(2.200.000.000)	(522.703.444.137)
Số cuối năm	196.534.048.907	173.312.048.907
Phần lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu năm	(27.404.621.411)	(24.606.343.085)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	(7.262.212.450)	28.812.603.442
Giảm trong năm	(179.752.253)	(29.148.481.768)
Cổ tức được chia trong năm	(4.104.000.000)	(2.462.400.000)
Số cuối năm	(38.950.586.114)	(27.404.621.411)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu năm	145.907.427.496	602.809.149.959
Số cuối năm	157.583.462.793	145.907.427.496

17.2 *Các khoản đầu tư tài chính khác*

VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	24,41	527.521.636.000		19,05	257.241.636.000	-
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	3,21	43.350.000.000		-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8	1.600.000.000	(158.129.458)	8	1.600.000.000	-
Công ty Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584		-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	-	-		3,17	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**572.486.587.584**	**(158.129.458)**		**259.841.636.000**	**-**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 *Các khoản đầu tư tài chính khác* (tiếp theo)

(*) Mặc dù tổng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công là 24,41%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể đến các vấn đề liên quan đến quản trị, hoạch định chính sách, chiến lược kinh doanh. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào đầu tư khác trong báo cáo tài chính hợp nhất.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	(29.079.433.270)	(15.019.466.456)
Hao mòn trong năm	(13.484.123.239)	(14.059.966.814)
Số cuối năm	(42.563.556.509)	(29.079.433.270)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	114.615.047.530	128.675.014.344
Số cuối năm	101.130.924.291	114.615.047.530

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên khác:	91.881.837.605	132.777.624.590
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	*15.541.752.551*	*11.062.190.199*
- Khác	*76.340.085.054*	*121.715.434.391*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	13.589.216.331	18.212.323.220
TỔNG CỘNG	**105.471.053.936**	**150.989.947.810**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số suối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên khác	878.618.807.798	1.212.292.240.528
- *Công ty TNHH Lotte Land (i)*	*358.512.000.000*	-
- *Khác (ii)*	*520.106.807.798*	*1.212.292.240.528*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	10.835.000	19.002.583.642
TỔNG CỘNG	**878.629.642.798**	**1.231.294.824.170**

(i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.

(ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các 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 Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.671.406.865	(2.930.388.058)	(17.066.173.777)	62.674.845.030
Thuế giá trị gia tăng	6.577.697.242	55.363.817.126	(60.030.775.345)	1.910.739.023
Tiền thuê đất	2.164.039.200	4.328.078.400	(6.492.117.600)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.807.459.619	11.725.205.560	(12.805.600.662)	1.727.064.517
Các loại thuế khác	8.300.000	2.000.000	(10.300.000)	-
TỔNG CỘNG	**94.228.902.926**	**68.488.713.028**	**(96.404.967.384)**	**66.312.648.570**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**316.527.377.807**	**289.307.619.314**
Chi phí xây dựng phải trả	227.742.828.860	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	40.039.533.647	44.170.368.837
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	10.462.181.770	9.845.107.718
Dài hạn	**134.666.390.880**	**135.775.179.400**
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định *(*)*	134.666.390.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	**451.193.768.687**	**425.082.798.714**

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**30.268.727.553**	**79.960.193.351**
Tiền cho thuê nhận trước	24.079.953.891	60.320.867.040
Lợi nhuận chưa thực hiện *(*)*	6.188.773.662	19.639.326.311
Dài hạn	**50.086.494.049**	**38.328.609.409**
Tiền cho thuê nhận trước	37.441.724.640	25.683.840.000
Lợi nhuận chưa thực hiện *(*)*	12.644.769.409	12.644.769.409
TỔNG CỘNG	**80.355.221.602**	**118.288.802.760**

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.724.439.233.907**	**1.712.251.807.582**
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.601.592.432.636	1.652.560.804.277
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	52.454.374.452	-
Quỹ bảo trì chung cư	26.729.072.180	10.560.829.150
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.996.856.172	18.481.463.568
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	17.312.186.854	23.800.735.920
Khác	4.354.311.613	6.847.974.667
Dài hạn	**300.423.791.658**	**54.468.018.118**
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn *(*)*	244.500.000.000	-
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	55.923.791.658	54.368.018.118
Khác	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	**2.024.863.025.565**	**1.766.719.825.700**
Trong đó:		
Phải trả khác	*1.703.735.565.049*	*1.722.475.915.905*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*321.127.460.516*	*44.243.909.795*

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn. Theo HĐHTKD, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

25. VAY VÀ NỢ

VND

	Số đầu năm	*Cấn trừ*	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**1.338.275.937.998**	**(43.445.615.147)**	**1.380.135.102.978**	**(2.055.547.778.186)**	**765.476.894.855**	**1.384.894.542.498**
Vay cá nhân và tổ chức *(Thuyết minh số 25.1)*	680.381.064.072	(43.445.615.147)	986.032.453.787	(1.228.305.976.004)	40.223.312.135	434.885.238.843
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 25.2)*	347.608.873.927	-	394.102.649.191	(516.955.802.183)	-	224.755.720.935
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.4)*	279.000.000.000	-	-	(279.000.000.000)	640.095.890.411	640.095.890.411
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.3)*	31.285.999.999	-	-	(31.285.999.999)	85.157.692.309	85.157.692.309
Dài hạn	**920.482.676.120**	**-**	**1.377.693.214.291**	**(171.813.200.000)**	**(725.253.582.720)**	**1.401.109.107.691**
Trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 25.4)*	850.095.890.411	-	380.000.000.000	(100.000.000.000)	(640.095.890.411)	490.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 25.3)*	72.000.000.000	-	999.500.000.000	(72.425.000.000)	(85.157.692.309)	913.917.307.691
Chi phí phát hành trái phiếu *(Thuyết minh số 25.4)*	(1.613.214.291)	-	(1.806.785.709)	611.800.000	-	(2.808.200.000)
TỔNG CỘNG	**2.258.758.614.118**	**(43.445.615.147)**	**2.757.828.317.269**	**(2.227.360.978.186)**	**40.223.312.135**	**2.786.003.650.189**
Trong đó:						
Vay từ bên khác	*2.108.019.027.190*					*2.701.351.927.406*
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*150.739.586.928*					*84.651.722.783*

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Vay cá nhân và tổ chức*

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Lãi suất*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	%/năm	*VND*	*VND*
Các cá nhân	1,00 - 12,00	347.103.486.099	420.920.064.072
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	12,50	58.063.752.744	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	10,00	21.818.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	7.300.000.000	9.500.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-	59.750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	-	-	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	-	28.400.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	-	-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	-	-	16.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	-	11.828.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	-	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		**434.885.238.843**	**680.381.064.072**

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 *Vay ngân hàng ngắn hạn*

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	81.500.000.000	Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 5 năm 2021	8,35	Tài trợ dự án Carillon 7	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn
Khoản vay 2	19.841.977.108	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021	8,20	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 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, TPHCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	25.413.743.827	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	7,50 đến 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG	**224.755.720.935**				

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.3 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	270.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	29.575.000.000	Ngày 26 tháng 11 năm 2022	11,70	Tài trợ dự án Jamona Golden Silk	5.400.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát; và hợp đồng mua ba (3) căn hộ thuộc dự án Jamona Golden Silk
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.3 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh (tiếp theo)					
Khoản vay 3	179.500.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2024	12,10	Góp vốn HTKD với Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m2 tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
TỔNG CỘNG	**999.075.000.000**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*85.157.692.309*				
Vay dài hạn	*913.917.307.691*				

25.4 *Trái phiếu dài hạn*

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	(VND)		*%/năm*		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương					
Khoản trái phiếu 1	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	8,85	Tài trợ Dự án Hưng Điền – Tấn Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tấn Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam					
Khoản trái phiếu 1	100.000.000.000	Ngày 4 tháng 7 năm 2022	11,70	Tài trợ dự án	54.530.000 Cổ phần của Tín Nghĩa Á Châu được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công; quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 trệt Tản Đà, Phường 10, Quận 5, TPHCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TPHCM

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.4 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

Tổ chức sắp xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*		
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Khoản trái phiếu 2	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	10,60	Bổ sung vốn lưu động	
Khoản trái phiếu 3	380.000.000.000	Từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 1 năm 2023	11,10	Tài trợ cho hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Thành Thành Công, tỉnh Tây Ninh	Các lô đất số B18, B19 tại Khu công nghiệp Thành Thành Công, tỉnh Tây Ninh; quyền sử dụng đất tại số 46 Điện Biên Phủ, TP Đà Nẵng; toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng
TỔNG CỘNG	**1.130.095.890.411**				
Chi phí phát hành	(2.808.200.000)				
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.127.287.690.411**				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*640.095.890.411*				
Trái phiếu dài hạn	*490.000.000.000*				

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	365.055.667.136	4.245.522.034.943
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	274.252.409.056	274.252.409.056
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.811.325.291)	(13.811.325.291)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	134.240.908.893	24.890.292.522	621.355.873.192	4.505.971.605.818

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm nay						
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	134.240.908.893	24.890.292.522	621.355.873.192	4.505.971.605.818
Tăng vốn *(*)*	271.336.280.000	-	-	-	(271.336.280.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	188.691.189.417	188.691.189.417
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	10.399.011.793	-	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(6.302.550.738)	(6.302.550.738)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.102.609.572)	(4.102.609.572)
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339

(*) Vào ngày 7 tháng 2 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 với giá trị là 271.336.280.000 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.

Vào ngày 5 tháng 5 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 33 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Tập đoàn lên 3.663.563.030.000 VND.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**366.356.303**	**339.222.675**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675

26.3 *Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng trong năm	271.336.280.000	-
Vốn góp cuối năm	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Cổ tức đã công bố và trả bằng cổ phiếu	271.336.280.000	-
Cổ tức đã công bố và trả bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát	394.129.700	1.500.000.000

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn điều lệ đã góp	194.599.387.741	203.342.847.003
Quỹ đầu tư và phát triển	50.946.860	50.946.860
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	33.515.560.215	28.302.304.802
TỔNG CỘNG	**228.165.894.816**	**231.696.098.665**

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	231.696.098.665	226.227.734.540
Tăng vốn bằng tiền	-	22.400.000.000
Tăng vốn do hợp nhất kinh doanh	-	8.384.865.593
Lợi nhuận thuần trong năm	5.607.385.113	3.725.766.159
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(351.439.218)
Cổ tức công bố và đã trả	(394.129.700)	(1.500.000.000)
Thanh lý công ty con	-	(27.190.828.409)
Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	(8.743.459.262)	-
Số cuối năm	228.165.894.816	231.696.098.665

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	14.976.414.814	11.641.012.334
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.798.023.586	13.811.325.291
Sử dụng quỹ	(6.148.475.909)	(10.475.922.811)
Số cuối năm	29.625.962.491	14.976.414.814

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**923.675.078.177**	**1.046.718.751.221**
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	*695.271.005.081*	*590.695.101.977*
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	*100.857.812.268*	*68.180.309.006*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	*104.194.240.651*	*354.841.600.846*
Doanh thu từ dịch vụ khác	*23.352.020.177*	*33.001.739.392*
Trừ		
Giảm giá hàng bán	*(5.519.883.332)*	*(16.227.382.424)*
Doanh thu thuần	**918.155.194.845**	**1.030.491.368.797**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	*689.751.121.749*	*574.470.446.826*
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	*104.194.240.651*	*68.180.309.006*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	*100.857.812.268*	*354.841.600.846*
Doanh thu từ dịch vụ khác	*23.352.020.177*	*32.999.012.119*
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	*855.399.770.129*	*712.334.141.050*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*62.755.424.716*	*318.157.227.747*

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	491.056.020.000	86.106.930.507
Thu nhập lãi cho vay	180.186.342.879	177.379.039.293
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT *(*)*	143.612.273.964	-
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	27.001.722.402	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	8.252.539.694	19.566.510.685
TỔNG CỘNG	**850.108.898.939**	**283.052.480.485**

(*) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Tấn Hưng chịu trách nhiệm hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8. Đồng thời, Tấn Hưng cũng sẽ trả thêm chi phí bồi thường liên quan đến việc thanh lý hợp đồng là 100.000.000.000 VND *(Thuyết minh số 33)*

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	1.080.363.814.280	522.879.949.163
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	44.019.436.786	19.538.662.737
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	46.864.401.813	53.318.988.228
Khác	54.627.323.124	12.558.423.692
TỔNG CỘNG	**1.225.874.976.003**	**608.296.023.820**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**85.000.693.034**	**54.215.378.527**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.176.228.227	31.825.607.544
Chi phí môi giới	14.628.617.140	3.649.965.871
Chi phí nhân viên	9.309.519.087	13.391.877.821
Khác	8.886.328.580	5.347.927.291
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**93.282.416.274**	**159.238.628.810**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.552.014.895	40.343.871.108
Chi phí nhân viên	21.465.309.165	79.337.560.865
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	14.059.966.814
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.567.471.800	6.223.878.506
Chi phí thiết bị văn phòng	1.249.614.795	2.808.791.581
Khác	19.963.882.380	16.464.559.936
TỔNG CỘNG	**178.283.109.308**	**213.454.007.337**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	240.949.570.933	147.246.982.259
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	5.201.472.018
Chiết khấu thanh toán	144.070.160	16.000.763.069
Dự phòng giảm giá đầu tư	158.129.458	-
Chi phí quản lý tài khoản trái phiếu và tài khoản khác	-	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	11.425.978.516	2.102.115.643
TỔNG CỘNG	**254.290.963.358**	**175.051.332.989**

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**108.193.586.132**	**16.612.210.919**
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tấn Hưng *(Thuyết minh số 29.2)*	100.000.000.000	-
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	2.322.423.194	9.344.173.065
Tiền thu được khi thanh lý tài sản cố định	73.911.120	-
Khác	5.797.251.818	7.268.037.854
Chi phí khác	**(6.198.509.723)**	**(15.636.254.787)**
Chi phí phạt thuế	(4.962.808.960)	-
Lỗ từ xóa sổ công nợ	(996.745.861)	(1.760.014.188)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(231.816.962)	(1.868.748.227)
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	(7.137.940)	(5.142.218.695)
Khác	-	(6.865.273.677)
LỢI NHUẬN KHÁC	**101.995.076.409**	**975.956.132**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.982.894.028	82.513.527.348
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(33.780.638.830)	(4.981.096.634)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.047.079.346	(8.979.561.219)
TỔNG CỘNG	**10.249.334.544**	**68.552.869.495**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**204.547.909.074**	**346.531.044.710**
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	40.909.581.815	69.306.208.942
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	11.403.300.801	18.963.984.649
Hao mòn lợi thế thương mại	2.696.824.648	-
Ảnh hưởng của việc chia lỗ (lãi) từ các công ty liên kết	1.452.442.490	(5.759.986.896)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	797.498.037	(4.981.096.635)
Lỗ chuyển sang năm sau	845.184.589	(8.976.240.565)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP *(*)*	(34.578.136.867)	-
Các khoản giảm thuế *(**)*	(13.277.360.969)	-
Chi phí thuế TNDN	**10.249.334.544**	**68.552.869.495**

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/ NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Tập đoàn đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng gía trị là 34.578.136.867 VND.

(**) Một số công ty con trong tập đoàn được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của năm 2020 theo hướng dẫn của Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không vượt quá 200.000.000.000 VND.

34.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.612.751.663	39.332.160.577	(13.719.408.914)	7.182.856.863
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(22.655.394.850)	(23.327.724.418)	672.329.568	1.796.704.356
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(98.203.673.300)***	***(85.156.593.954)***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(13.047.079.346)***	***8.979.561.219***

34.4 *Lỗ chuyển sang năm sau*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 17.119.048.710 VND (31 tháng 12 năm 2019: 62.387.830.279 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020*
2015	2020	11.208.502.248	(288.566.655)	(10.919.935.593)	-
2016	2021	7.110.329.350	-	-	7.110.329.350
2017	2022	19.765.000.000	(19.765.000.000)	-	-
2018	2023	855.724.375	-	-	855.724.375
2019	2024	4.927.072.039	(94.920.334)	-	4.832.151.705
2020	2025	4.320.843.280	-	-	4.320.843.280
TỔNG CỘNG		**48.187.471.292**	**(20.148.486.989)**	**(10.919.935.593)**	**17.119.048.710**

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do Tập đoàn không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.052.254.200.000	1.050.005.000.000
		Thu hồi cho vay	1.079.607.500.000	-
		Lãi cho vay	116.926.076.837	139.525.329.475
		Vay	58.063.752.744	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	9.661.219.906	63.920.584.288
		Thanh lý Jamona Heights	5.200.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	4.270.976.400	53.259.501.852
		Chi phí lãi vay	1.312.399.891	-
		Cổ tức phải trả	88.851.000	-
		Thanh lý tài sản	1.600.000	-
		Hàng bán bị trả lại	-	61.071.636.284
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa	55.704.384.089	-
		Bán dịch vụ	297.765.714	-
		Bán khoản đầu tư	-	270.000.000.000
		Vay	-	80.000.000.000
		Ứng trước	-	61.500.000.000
		Chi phí lãi vay	-	621.369.863
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Hoàn ứng	1.393.264.693	-
		Tạm ứng	860.000.000	-
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.840.000.000
		Cho vay	-	41.500.000.000
		Thu hộ	-	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua cổ phần	286.195.680.000	-
		Trả nợ vay	44.000.000.000	-
		Vay	14.000.000.000	50.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.070.268.491	1.933.890.409
		Dịch vụ môi giới	1.017.879.675	100.491.948.960
		Mua hàng hóa và dịch vụ	6.928.455	16.392.606.013
		Lãi cho vay	-	13.192.854.617
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Ứng trước	21.625.907.595	6.341.007.372
		Hòa tạm ứng	8.359.733.998	-
		Chi phí lãi vay	10.494.247	4.688.226.669
		Vay	-	81.878.268.000
		Bán khoản đầu tư	-	59.716.400.000
		Cung cấp dịch vụ	-	9.557.452.228

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu ("Tín Nghĩa Á Châu")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả nợ gốc vay	59.750.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.346.210.617	3.558.676.973
		Cho vay	-	79.764.200.000
		Vay	-	79.750.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.824.641.641	7.048.826.180
		Lãi cho vay	5.773.356.163	10.614.904.110
		Vay	800.000.000	-
		Trả nợ vay	800.000.000	-
		Tạm ứng	-	57.350.000.000
		Cho vay	-	500.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	383.910.145
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	2.617.534.932	-
		Đầu tư dự án	-	41.178.405.846
		Lãi cho vay	-	1.697.608.933
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	668.528.939	666.702.358
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	34.777.555.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	82.500.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	82.500.000.000	-
		Cho vay	66.399.106.148	-
		Thu hồi cho vay	58.363.106.148	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	40.000.000.000	16.810.582.387
		Mua hàng hóa và dịch vụ	8.132.638.265	13.689.386.900
		Lãi cho vay	1.533.546.744	-
		Chi phí lãi vay	103.274.574	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Hoàn ứng trước	23.713.818.118	-
		Ứng trước	17.188.122.632	12.216.300.000
		Mua hàng hóa	15.701.509.171	-
		Cung cấp dịch vụ	1.945.813.636	-
		Trả nợ gốc vay	708.838.067	-
		Cho vay	616.666.659	-
		Chi phí lãi vay	246.192.285	748.438.499
		Lãi cho vay	48.076.394	76.125.663
		Phạt	457.700	-
		Vay	-	21.132.553.558
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả nợ gốc vay	8.750.000.000	-
		Chi phí lãi vay	437.106.166	770.334.932
		Vay	-	13.500.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	12.357.095.934
		Bán hàng hóa và dịch vụ	-	124.171.498

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay	9.175.508.500	-
		Tạm ứng	2.061.673.810	-
		Vay	1.939.124.801	13.400.000.000
		Chi phí lãi vay	472.448.882	469.821.199
		Hoàn tạm ứng	23.373.810	-
		Bán hàng hóa	-	590.909.091
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Vay	508.752.744.820	-
		Hoàn trả gốc vay	508.752.744.820	-
		Cho vay	292.125.744.820	9.228.000.000
		Thu hồi cho vay	26.074.544.820	-
		Lãi cho vay	5.535.186.577	1.202.157.942
		Chi phí lãi vay	1.645.257.345	-
		Cung cấp dịch vụ	292.779.215	6.297.000.000
		Mua dịch vụ	249.041.602	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Lãi cho vay	9.071.568.499	8.570.000.004
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi phạt	263.704.675	2.184.471.465
		Mua hàng hóa và dịch vụ	29.459.091	15.882.728
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Hoàn trả gốc vay	2.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	141.952.054	171.150.684
		Vay	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Thông báo chia cổ tức	4.104.000.000	2.462.400.000
		Đầu tư	-	1.170.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	40.639.965.539	-
		Vay	5.000.000.000	5.000.000.000
		Hoàn trả gốc vay	5.000.000.000	-
		Lãi vay	120.000.000	276.164.382
		Bán hàng hóa và dịch vụ	8.875.000	1.924.414.883

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	18.354.000.000	2.000.000.000
		Ứng tiền	5.143.527.319	400.000.000
		Hoàn trả gốc vay	1.855.154.762	-
		Chi phí lãi vay	789.163.902	876.712
		Hoàn tạm ứng	493.527.319	-
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Hoàn trả gốc vay	3.111.729.812	-
		Vay	1.000.000.000	2.391.729.812
		Chi phí lãi vay	44.777.077	107.079.225
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	510.000.000.000	-
		Hoàn trả gốc vay	510.000.000.000	-
		Góp vốn đầu tư	232.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	100.663.095.887	-
		Chi phí lãi vay	20.952.328.766	-
		Lãi cho vay	8.094.011.018	1.748.909.296
		Bán hàng hóa và dịch vụ	-	461.559.484
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	417.008.217	950.000.004
		Trả nợ gốc vay	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Vay	-	800.000.000
		Chi phí lãi vay	-	179.391.778
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	470.908.099
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	1.812.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	12.600.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	228.052.790	-
		Hoàn tạm ứng	1.155.282.686	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con đến ngày 9 tháng 3 năm 2020	Thanh lý khoản đầu tư	49.000.000.000	-
		Góp vốn	47.780.000.000	-
		Vay	40.000.000.000	-
		Hoàn trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	6.793.429.027	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
		Cho vay	12.350.000.000	
		Thu hồi cho vay	12.350.000.000	
		Vay	2.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	146.438.356	-
		Cung cấp dịch vụ	2.309.091	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng giám đốc	Vay	100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	2.459.048.777	3.089.311.746
		Vay	600.000.000	-
		Mua dịch vụ	-	2.927.937.954
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi	3.894.292.053	3.592.295.338
		Cho vay	3.355.000.000	4.085.000.000

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.470.000.000	28.740.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	26.615.190.719	64.264.644.561
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.233.197.451	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.117.428.339	6.926.700.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch	126.510.549	291.510.549
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.090.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	208.500.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	4.355.475.053
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	142.275.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	34.815.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	33.165.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	14.025.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.905.000
			68.407.166.842	**322.076.095.923**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	470.646.667.738	41.655.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	28.375.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	61.500.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	5.200.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000
			542.175.042.738	**108.740.000.000**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.425.819.250.000	1.500.622.550.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đầu tư khác	Cho vay	287.919.200.000	14.328.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty liên kết	Cho vay	104.420.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	48.000.000.000	13.663.095.887
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Cho vay	41.500.000.000	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	35.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	16.616.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cho vay	-	120.000.000.000
			2.046.804.144.445	**1.887.455.340.332**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Cho vay	-	616.666.659

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khác				
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	657.283.252.584	2.526.145.679
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	252.480.306.360	156.576.195.238
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc	57.350.000.000	57.350.000.000
		Thu nhập từ cho vay	16.709.760.273	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	27.649.646.183	2.698.930.445
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	22.989.318.503	13.917.750.004
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	19.328.525.169	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	16.552.871.697	13.379.940.012
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	9.732.649.890	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	5.158.325.755	1.294.207.942
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	5.000.000.000	860.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	2.915.416.044	2.712.301.369
Ông Bùi Tiến Thắng	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	2.039.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	1.856.698.313	1.188.169.374
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	179.190.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Thu nhập từ cho vay	123.047.014	1.492.151.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
		Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	-	97.264.200.000

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	11.717.230	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HĐHTKD	-	253.765.946.800
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	-	28.760.918.547
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Khác	-	11.405.900
			1.097.441.322.290	**633.879.660.260**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	4.031.281.712	5.978.069.144
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.092.845.991	5.026.291.346
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.314.244.300	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí môi giới	2.151.650.733	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	1.561.722.673	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	422.171.000	392.384.358
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Chi phí thuê mặt bằng	299.922	2.147.602.261
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Chi phí thuê mặt bằng	-	2.349.037.020
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.726.722.673

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	536.378.368
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	48.902.050
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	6.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	936.000
			13.589.216.331	**18.212.323.220**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.835.000	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	17.550.000.742
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.017.879.675
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	434.703.225
			10.835.000	**19.002.583.642**
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	34.145.765.000	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	21.818.000.000	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả khác (tiếp theo)				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	13.789.678.034	17.386.797.674
Bà Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch	Đặt cọc mua căn hộ	2.870.049.285	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	1.038.843.225	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Cổ đông	Lãi vay	734.542.465	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	88.851.000	9.552.124.154
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	87.739.726	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	32.621.918	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	21.369.863	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Tạm ứng mua bất động sản đầu tư	-	100.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Khác	-	20.379.742
			321.127.460.516	**44.243.909.795**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	58.063.752.744	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	16.498.845.238	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	9.500.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	1.839.124.801	9.075.508.500
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	600.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	250.000.000	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	59.750.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Vay	-	23.552.000.000
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	5.000.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	2.111.729.812
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Vay	-	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Vay	-	708.838.067
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan khác	Vay	-	291.510.549
			84.651.722.783	**150.739.586.928**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tiểu ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập (*)*	
		Năm nay	*Năm trước*
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	466.666.668	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	1.894.436.260	3.675.096.367
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.619.784.282	2.876.643.450
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng TBKT	155.555.554	-
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên TBKT	257.487.920	192.592.591
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT	311.111.109	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	1.467.481.939	361.616.312
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	651.578.346	1.446.524.422
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	101.932.366	288.888.886
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên TBKT	277.749.500	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	383.067.624	-
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.147.898.403	-
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	720.970.265	180.157.590
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	-	1.274.834.320
	TỔNG CỘNG	**9.455.720.236**	**10.296.353.938**

(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	*Năm trước (trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	**188.691.189.417**	**274.252.409.056**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(20.798.023.586)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**188.691.189.417**	**253.454.385.470**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) *(cổ phiếu) (ii)*	366.356.303	366.356.303
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**515**	**692**

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("NQ ĐHĐCĐ") số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2020.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 7 tháng 2 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng đi thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	6.310.327.102	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.907.872.603	22.176.000.000
Trên 5 năm	58.574.158.054	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	**87.792.357.759**	**87.318.000.000**

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	94.214.934.611	11.618.470.177
Trên 1 đến 5 năm	342.556.897.472	41.161.547.144
Trên 5 năm	809.903.216.418	383.870.422.581
TỔNG CỘNG	**1.246.675.048.501**	**436.650.439.902**

Các cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VND

	Giá trị theo hợp đồng	*Giá trị đã ghi nhận*	*Giá trị cam kết còn lại*
Dự án Jamona City	3.538.556.430.364	3.048.033.348.959	490.523.081.405
Dự án Jamona Golden Silk	1.003.589.907.355	940.603.440.280	62.986.467.075
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.626.330.955	929.615.531.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	546.690.508.073	305.376.548.291
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	203.931.669.128	38.713.684.922	165.217.984.206
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	90.206.490.644	61.037.691.174
Dự án Charmington Plaza	6.748.781.818	1.043.895.015	5.704.886.803
TỔNG CỘNG	**6.691.379.888.847**	**4.670.917.698.848**	**2.020.462.189.999**

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

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

Nguyễn Văn Thanh	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Nguyễn Thúy Vân
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021