BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 - 07
3.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08-09
4.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
5.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-45

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý 4 năm 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2021.

1. Thông tin chung:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

Mã chứng khoán: SGR

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Thông tin về các công ty con:

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn có chín (09) Công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 11 tháng 6 năm 2020). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 83% (tương đương 41.500.000.000 VND). Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 01 tháng 3 năm 2018), vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Trong quý 4 năm 2021, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70% (tương đương 17.500.000.000 VND). Trong quý 4 năm 2021, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 22 tháng 6 năm 2020), vốn đều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 80% (tương đương 8.000.000.000 VND). Trong quý 3 năm 2021, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 7 năm 2017, vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn là 30.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Trong quý 4 năm 2021, công ty con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

2. Thông tin về các công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 6, ngày 24 tháng 10 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn là 70% (tương đương 7.000.000.000 VND). Trong quý 4 năm 2021, công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400510815 ngày 05 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình là 80.000.000.000 VND. Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 100%. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 5.000.000.000 VND chiếm tỷ lệ 100% trên vốn thực góp của Công ty này. Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Công ty Cổ phần Tin học Smartway được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316132186 ngày 06 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tin học Smartway là 5.000.000.000 VND. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp thực góp 3.500.000.000 VND chiếm tỷ lệ 93% trên vốn thực góp của Công ty này. Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316358835 ngày 01 tháng 7 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 1 ngày 07 tháng 12 năm 2020). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước là 112.500.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27/04/2021)
Ông	Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27/04/2021)
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/04/2021)
Ông	Kiều Minh Long	Thành viên

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 27/04/2021)
Ông	Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 27/04/2021)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/04/2021)

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 07 năm 2020.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của nhóm Công ty cho quý 4 năm 2021.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.746.063.859.497**	**1.615.516.945.634**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**52.841.234.356**	**44.333.257.129**
1. Tiền	111		20.958.966.436	35.833.257.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.882.267.920	8.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**136.053.000.000**	**53.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		136.053.000.000	53.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**623.234.303.302**	**806.353.368.845**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	126.323.584.968	133.617.482.828
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	324.145.563.300	461.028.255.980
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	65.728.521.316	74.666.318.700
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	107.036.633.718	137.041.311.337
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**923.890.247.018**	**756.970.442.875**
1. Hàng tồn kho	141		926.674.490.654	756.970.442.875
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.784.243.636)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.045.074.821**	**7.806.876.785**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	268.855.527	751.958.538
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.656.867.335	6.883.842.300
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.119.351.959	171.075.947
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**357.831.134.135**	**341.381.990.281**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**116.985.000.000**	**115.240.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	47.300.000.000	47.300.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	69.685.000.000	67.940.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**9.226.213.148**	**8.413.703.158**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.278.559.648	6.466.049.658
- Nguyên giá	*222*		*32.941.305.781*	*31.079.648.648*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(25.662.746.133)*	*(24.613.598.990)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	*228*		*1.984.623.500*	*1.984.623.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(36.970.000)*	*(36.970.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**120.774.876.416**	**123.561.990.796**
- Nguyên giá	231		133.781.490.188	133.781.490.188
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(13.006.613.772)	(10.219.499.392)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.12**	**3.190.437.043**	**8.811.200.205**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.190.437.043	8.811.200.205
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**96.180.423.798**	**72.713.535.352**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		80.987.922.105	61.488.742.152
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.224.793.200	3.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		11.967.708.493	8.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**11.474.183.730**	**12.641.560.770**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	11.111.274.736	12.641.560.770
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		362.908.994	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.103.894.993.632**	**1.956.898.935.915**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.407.910.842.832**	**1.211.158.363.390**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.159.506.493.178**	**987.879.241.033**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	11.899.232.454	35.720.450.726
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	388.557.152.273	385.007.681.428
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	23.013.815.137	21.671.424.109
4. Phải trả người lao động	314		3.812.000.708	6.847.170.491
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	239.291.861.517	243.436.343.743
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.720.806	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	200.302.668.827	56.242.866.663
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	283.625.916.057	235.352.391.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.992.125.399	3.600.912.873
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**248.404.349.654**	**223.279.122.357**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	180.109.700.247	198.116.869.535
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	241.807.080	245.300.790
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	67.000.000.000	24.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.052.842.327	916.952.032
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**695.984.150.800**	**745.740.572.525**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**695.807.391.285**	**745.563.813.010**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.741.513.760	122.520.981.175
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.758.180.231	20.656.480.104
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.983.333.529	101.864.501.071
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.962.572.618	20.939.526.928
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**176.759.515**	**176.759.515**
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.103.894.993.632**	**1.956.898.935.915**
			-	-

Tp. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Quý	Đặng Văn Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2021	Quý 4/2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-năm 2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		9.164.570.424	32.508.822.769	42.258.731.561	80.544.300.035
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	*882.508.386*	-	3.897.303.592
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	9.164.570.424	31.626.314.383	42.258.731.561	76.646.996.443
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.362.852.918	18.045.867.768	14.804.042.840	43.035.881.535
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**1.801.717.506**	**13.580.446.615**	**27.454.688.721**	**33.611.114.908**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.155.857.396	2.319.173.931	5.548.447.446	153.140.276.531
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.875.947.554	4.935.156.344	20.671.610.111	18.999.679.807
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.875.947.554*	*4.935.156.344*	*20.671.610.111*	*18.949.044.587*
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(539.784.578)	(1.051.797.085)	(800.820.047)	(1.773.475.452)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	650.181.840	-	659.574.141
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	14.977.659.775	12.907.944.759	38.059.629.635	39.825.286.588
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**(16.435.817.005)**	**(3.645.459.482)**	**(26.528.923.626)**	**125.493.375.451**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	92.539.688.933	1.350.352.335	92.976.728.711	5.302.116.144
13. Chi phí khác	32	VI.7	207.899.014	440.696.334	1.161.963.829	4.877.752.971
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**92.331.789.919**	**909.656.001**	**91.814.764.882**	**424.363.173**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**75.895.972.914**	**(2.735.803.481)**	**65.285.841.256**	**125.917.738.624**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	18.274.150.461	297.843.984	19.722.685.654	23.541.758.592
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(227.018.699)	595.047.637
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**57.621.822.453**	**(3.033.647.465)**	**45.790.174.301**	**101.780.932.395**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2021	Quý 4/2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-năm 2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-năm 2020
Cổ đông của Công ty mẹ	61		45.264.397.959	(2.938.417.674)	33.983.333.529	101.864.501.071
Cổ đông không kiểm soát	62		12.357.424.494	(95.229.791)	11.806.840.772	(83.568.676)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	**754**	**(49)**	**566**	**1.698**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.10**	**754**	**(49)**	**566**	**1.698**

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Quý	Đặng Văn Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**65.285.841.256**	**125.917.738.624**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	4.080.823.559	4.736.357.070
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	2.784.243.636	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.548.447.446)	(153.389.006.045)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.671.610.111	18.949.044.587
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**87.274.071.116**	**(3.785.865.764)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		169.210.656.693	(55.003.845.813)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(169.704.047.779)	(169.410.257.934)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		89.814.111.483	(118.142.023.553)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.013.389.045	2.416.788.280
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(18.054.254.696)	(17.058.490.894)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.194.820.379)	(25.933.584.903)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		15.199.671.206	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**155.558.776.689**	**(386.917.280.581)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.057.987.333)	(922.339.001)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		359.501.111	1.398.384.707
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(158.311.610.109)	(65.592.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.281.699.000	135.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(20.300.431.352)	(10.336.300.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	438.137.270.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.548.447.446	7.393.642.813
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(149.480.381.237)**	**505.378.258.519**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	277.174.115.865	378.773.250.049
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(185.900.590.808)	(433.526.168.049)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(88.843.943.282)	(67.220.035.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**2.429.581.775**	**(121.972.953.880)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**8.507.977.227**	**(3.511.975.942)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**44.333.257.129**	**47.845.233.071**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**		**52.841.234.356**	**44.333.257.129**

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Quý	Đặng Văn Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 16 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Trong năm 2021, thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-Ttg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ và các Chỉ thị bổ sung về quy định hạn chế tụ tập nơi đông người do ảnh hưởng của căn bệnh đường hô hấp cấp COVID-19, tình hình kinh doanh của Nhóm Công ty đã gặp một số khó khăn nhất định so với cùng kỳ năm trước.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: chín (09) công ty con.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có chín (09) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Kinh doanh Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh bất động sản, quản lý BĐS và xây dựng	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,00%	93,00%	93,00%

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo):

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

6.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	27,70%	27,70%	27,70%
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Smart Express	50,00%	50,00%	50,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kế thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo):

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của nhóm Công ty. Khi nhóm Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các Khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Trường hợp Công ty là bên góp vốn

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

-Thành phẩm bất động sản đầu tư: Bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

7.1 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,…

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 05 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06 - 08 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 05 năm*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	*48 năm*

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo):

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản:

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồnh thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền vời quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt đông cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo):

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên tham gia và không thực hiện kế toán được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thì Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo):

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại (tiếp theo):

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Nhóm Công ty là: 20%.

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia 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 Công ty (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.

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

23. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

25. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	**20.958.966.436**	**35.833.257.129**
Tiền mặt	4.419.529.160	1.370.902.498
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.539.437.276	34.462.354.631
Các khoản tương đương tiền	**31.882.267.920**	**8.500.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	31.882.267.920	8.500.000.000
Cộng	**52.841.234.356**	**44.333.257.129**

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem trang 39-41.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**126.323.584.968**	-	**133.617.482.828**	-
Khách hàng trong nước	126.323.584.968	-	133.617.482.828	-
+ Phải thu các khách hàng mua căn hộ	116.562.764.897	-	121.239.373.104	-
+ Phải thu các bên liên liên quan (*)	2.458.924.488	-	3.104.714.976	-
+ Khách hàng khác	7.301.895.583	-	9.273.394.748	-
Cộng	**126.323.584.968**	-	**133.617.482.828**	-

(*) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*722.034.000*	-	*722.034.000*	-
Bà Nguyễn Thị Nguyến	*848.000.000*	-	*848.000.000*	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	*888.890.488*	-	*1.534.680.976*	-
Cộng	**2.458.924.488**	-	**3.104.714.976**	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**324.145.563.300**	**-**	**461.028.255.980**	**-**
Các cổ đông của Cty CP XD Sài Gòn Kim Hảo (1)	*223.392.723.041*	-	*380.000.000.000*	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (2)	*35.350.000.000*		*39.000.000.000*	-
Trả trước cho các bên liên quan - Cty Cp TV TK XD Đô Thị	*102.000.000*	-	*379.000.000*	-
Các đối tượng khác	*65.300.840.259*	-	*41.649.255.980*	-
b. Dài hạn	***47.300.000.000***	**-**	***47.300.000.000***	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (3)	*15.000.000.000*	-	*15.000.000.000*	-
Bà Nguyễn Thị Vân (4)	*20.000.000.000*		*20.000.000.000*	-
Ông Lê Thành Nhân và Bà Ngụy Ngọc Phượng (5)	*2.300.000.000*		*2.300.000.000*	
Lê Tấn Phát (6)	*10.000.000.000*	-	*10.000.000.000*	-
Cộng	**371.445.563.300**	**-**	**508.328.255.980**	**-**

(1) Tiền trả trước theo tiến độ thanh toán trong hợp đồng đặt cọc số 18/2019/HDDC-KH ngày 08/10/2019, Phụ lục điều chỉnh ngày 02/12/2019 và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký kết ngày 01/11/2019 giữa các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Kim Hảo và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Theo phán quyết của tòa án, các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Kim Hảo có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền đã nhận cho Công ty. Đến thời điểm laajpbaso cao này, bản án đã được cơ quan thi hành án thụ lý theo Quyết định thi hành án số 2512/QĐ-CTHADS ngày 27/5/2021, ban Tổng Giám Đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản ứng trước này.

(2) Khoản ứng trước cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục cần thiết chuẩn bị đầu tư cho các dự án Công ty.

(3) Khoản trả tiền trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần số 07/2017/HĐCN ngày 27/4/2017 và phụ lục hợp đồng số 08/PLHĐ ngày 12/11/2018. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận và lãi cho Công ty.

(4) Khoản ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân theo hợp đồng đặt cọc, hứa mua và hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15/9/2017 và PLHĐ số 01 ngày 30/3/2018. Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân để nhận chuyển nhượng lô đất tọa lạc tại Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản ứng trước này vì theo bản án phúc thẩm số 11/2021/DSPT ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Vân có nghĩa vụ phải thanh toán khoản tiền đã nhận cho Công ty.

(5) Khoản ứng trước cho Ông Lê Thành Nhân và Bà Ngụy Ngọc Phượng theo hợp đồng hứa mua, hứa bán nhà ngày 20/11/2014. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ông Lê Thành Nhân và bà Ngụy ngọc Phượng đang chờ phản hồi của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê mua để thực hiện chuyển nhượng.

(6) Khoản ứng trước đến ông Lê Tấn Phát theo Biên bản thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại ngày 28/8/2018. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, ông Lê Tấn Phát đang hoàn tất các thủ tục thừa kế, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**65.728.521.316**	-	**74.666.318.700**	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa	-	-	10.500.000.000	-
Công ty TNH Du Lịch Tiến Phú (1)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Sài Gòn Phố (2)	22.200.000.000	-	22.200.000.000	-
Bên liên quan (*)	4.965.700.000	-	3.639.400.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	8.562.821.316	-	8.326.918.700	-
Cộng	**65.728.521.316**	-	**74.666.318.700**	-

(*) Phải thu về cho vay là các bên liên quan

Cty CP Tư vấn Thiết kế-Xây dựng Đô Thị	*1.720.700.000*	-	*870.700.000*	-
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	*2.600.000.000*	-	*1.600.000.000*	-
Công ty CP Nhà hàng Kần Kẩu	*645.000.000*		*1.168.700.000*	
Cộng	**4.965.700.000**	-	**3.639.400.000**	-

(1) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú theo hợp đồng vay số 02/2019/HĐVT ngày 30/01/2019 với số tiền 30.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 3 tháng, ngày trả nợ vay: 30/4/2019. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có diện tích 20.900m2 tại khu du lịch Tiến Phú, xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong đó, diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.915m2 có số T03674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/5/2007. Khoản cho vay này đã có kết luận theo Quyết định thi hành án số 261/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản phải thu này không bị suy giảm do giá trị tài sản đảm bảo thu hồi được lớn hơn khoản cho vay này.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố vay theo hợp đồng số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 và các phụ lục, biên bản làm việc kèm theo. Thời hạn trả: 31/5/2021. Lãi suất vay: 1%/tháng. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 là Bà Trần Thị Lệ Hằng.

6. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**107.036.633.718**	-	**137.041.311.337**	-
Ký cược, ký quỹ (1)	26.338.520.014	-	28.766.484.918	-
Tạm ứng nhân viên (2)	18.395.285.200	-	22.274.018.763	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	40.179.203.854	-	68.345.881.370	-
Ông Đặng Khắc Nam	-	-	20.000.000.000	-
Ông Đinh Ngọc Thuyết	-	-	5.468.881.370	-
Ông Lâm Thành Gia (3)	25.045.872.000	-	25.767.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Hưng			5.950.000.000	
Các khoản phải thu hợp tác đầu tư khác	15.133.331.854	-	11.160.000.000	-
Phải thu khác là các bên liên qua	2.065.910.312	-	6.814.266.476	-
Phải thu khác	20.057.714.338	-	10.840.659.810	-
b. Dài hạn	**69.685.000.000**	-	**67.940.000.000**	-
Chùa Ấn Giáo (4)	33.600.000.000	-	33.600.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (5)	24.700.000.000	-	23.000.000.000	-
DA Mộc Bài - Tây Ninh (6)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	285.000.000	-	240.000.000	-
Cộng	**176.721.633.718**	-	**204.981.311.337**	-

c. Phải thu của khác là các bên liên quan

Công Ty TNHH Hải Sinh Nguyên	310.953.427	-	96.460.276	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	1.000.660.200	-	1.000.660.200	-
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	754.296.685	-	717.146.000	-
Ông Phạm Thao	-	-	5.000.000.000	
Cộng	**2.065.910.312**	-	**6.814.266.476**	-

(1) Chủ yếu là khoản ký quỹ đặt cọc theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017

(2) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án Hiệp Bình Chánh; dự án An Phú River View; dự án An Phú Residences; dự án xã Nhơn Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai và dự án Làng sinh thái Việt Xanh tại Hòa Bình.

6. Phải thu khác (tiếp theo):

(3) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba (cá nhân) theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Công ty đã góp 50 tỷ VND để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m2 tọa lạc tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do việc thu hồi công nợ này đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.

(4) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 được ký giữa Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty và Chùa Ấn Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư dự án.

(5) Khoản góp vốn theo hợp đồng liên doanh số 02/2020/HĐLD ngày 17/3/2020 với ông Nguyễn Mạnh Hùng để thực hiện dự án khu dân cư đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 6 hecta tại khu phố 4, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thành lập công ty liên doanh theo quy định.

(6) Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 9 đã tham gia góp vốn để cùng hợp tác, đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư, với tỷ lệ vốn góp thỏa thuận là 20% với giá phí nhận chuyển nhượng là 11,1 tỷ đồng. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục pháp lý để thực hiện dự án. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.473.625.853	(2.784.243.636)	15.800.037.962	-
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	900.173.811.053	-	730.640.279.423	-
Thành phẩm bất động sản	4.636.794.790	-	4.636.794.790	-
Hàng hoá	7.364.598.848	-	5.867.670.590	-
Cộng	**926.674.490.654**	**(2.784.243.636)**	**756.970.442.875**	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức (1)	283.955.708.109	283.757.935.383
Dự án An Phú Đông, Quận 12	31.737.744.071	32.356.799.384
Dự án An Phú River View, Q.Thủ Đức	29.839.171.201	11.443.984.944
Dự án An Phú Residence, Q.Thủ Đức	71.603.624.643	39.950.260.611
Dự án Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	183.040.291.291	70.600.471.261
Dự án Văn Lâm, Bình Thuận	28.859.550.139	27.559.463.621
Dự án đường Phú Định,P16,Q8	63.787.468.403	56.945.860.926

7. Hàng tồn kho (tiếp theo):

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Dự án 6.626,2 m2 tại Phan Huy Chú, P2, Vũng Tàu (2)	111.345.272.727	109.000.000.000
Dự án Sài Gòn An Phú, Bình Dương	57.604.843.287	50.965.985.131
Các công trình, dự án khác	38.400.092.621	48.059.473.965
Cộng	**900.173.811.053**	**730.640.279.423**

(1) Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức được thực hiện theo các hợp đồng "V/v Bồi hoàn chi phí đền bù và chuyển giao khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. HCM" ngày 07/6/2017 và 22/01/2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside. Công ty đang hoàn tất các điều kiện đã thỏa thuận giữa các bên để bàn giao cho đối tác.

8. Tài sản dở dang dài hạn	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Xây dựng cơ bản dở dang	**3.190.437.043**	**8.811.200.205**
Chi phí thi công nhà trưng bày Saigonres	-	5.929.846.559
Chi phí thi công kho Trường Thọ - Thủ Đức	-	1.697.439.224
Chi phí xây dựng phần mềm	3.190.437.043	1.183.914.422
Cộng	**3.190.437.043**	**8.811.200.205**

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 42.

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	36.970.000	**1.984.623.500**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	36.970.000	**1.984.623.500**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	36.970.000	**36.970.000**
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	36.970.000	**36.970.000**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	-	**1.947.653.500**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	-	**1.947.653.500**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m2. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	133.781.490.188	**133.781.490.188**
ĐT XDCB hoàn thành	-	-
Số dư cuối kỳ	133.781.490.188	**133.781.490.188**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	10.219.499.392	**10.219.499.392**
Khấu hao trong kỳ	*2.787.114.380*	***2.787.114.380***
Số dư cuối kỳ	13.006.613.772	**13.006.613.772**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	123.561.990.796	**123.561.990.796**
Số dư cuối kỳ	120.774.876.416	**120.774.876.416**

(*) Giá trị các tầng trung tâm thương mại của tòa nhà số 79-81 Nguyễn Xí được tạm tính theo dự toán ban đầu của dự án. Giá trị này sẽ được Công ty quyết toán khi dự án hoàn thành.

12. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	218.748.951	201.647.694
Chi phí trả trước khác	50.106.576	550.310.844
Cộng	**268.855.527**	**751.958.538**
Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	548.751.182	1.176.643.016
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)	10.166.829.541	10.815.575.949
Chi phí trả trước khác	395.694.013	649.341.805
Cộng	**11.111.274.736**	**12.641.560.770**

13. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**11.899.232.454**	**11.899.232.454**	**35.720.450.726**	**35.720.450.726**
Ông Đinh Ngọc Hưng	*4.661.377.126*	*4.661.377.126*	*29.320.067.311*	*29.320.067.311*
Các đối tượng khác	*7.237.855.328*	*7.237.855.328*	*6.400.383.415*	*11.275.373.234*
Cộng	**11.899.232.454**	**11.899.232.454**	**35.720.450.726**	**35.720.450.726**

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	**388.557.152.273**	**385.007.681.428**
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	364.181.179.444	364.181.179.444
Các khách hàng khác	24.375.972.829	20.826.501.984
Cộng	**388.557.152.273**	**385.007.681.428**

(*) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside trả tiền trước theo các hợp đồng "V/v Bồi hoàn chi phí đền bù và chuyển giao khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. HCM" ngày 07/6/2017 và 22/01/2018 được ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

15a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2021
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	864.229.363	1.315.346.102	1.862.783.043	316.792.602
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.209.638.595	19.690.407.973	18.958.491.182	18.941.555.386
Thuế thu nhập cá nhân	2.306.903.441	5.129.566.502	3.681.002.794	3.755.467.149
Các loại thuế khác	290.652.710	34.570.929	325.223.639	-
Cộng	**21.671.424.109**	**26.169.891.506**	**24.827.500.658**	**23.013.815.137**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	-	2.769.975.000
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	5.813.023.872	5.986.723.872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	37.559.563.119	37.559.563.119
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	-	1.254.005.789
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.998.720.498	1.998.720.498
Chi phí dự án Saigonres Plaza	161.225.086.549	164.114.503.330
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức	27.018.623.925	27.018.623.925
Các khoản trích trước khác	5.676.843.554	2.734.228.210
Cộng	**239.291.861.517**	**243.436.343.743**

17. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.930.824.436	16.068.046.299
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư	9.719.959.244	15.119.378.697
Công ty CP KD và Xây Dựng Nhà góp vốn liên doanh	3.142.992.304	3.142.992.304
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	9.615.360.057	8.459.320.839
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh	232.544.825	232.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	442.858.441
Phải trả khác là bên liên quan	1.229.123.288	1.229.123.288
Phải trả nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	148.037.706.360	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.321.765.313	10.548.601.970
Cộng	**200.302.668.827**	**56.242.866.663**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ dài hạn	241.807.080	245.830.140
Cộng	**241.807.080**	**245.830.140**

17. Phải trả khác (tiếp theo)

c. Phải trả khác là bên liên quan	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	1.229.123.288
Cộng	**1.229.167.849**	**1.229.167.485**

(*) Khoản phải trả tiền nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Cty TNHH Bất động sản Ree ngày 22/06/2021 để thực hiện đầu tư dự án khu dân cư xã Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

18. Vay và nợ thuê tài chính	**31/12/2021**		**01/01/2021**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
a. Vay ngắn hạn	**283.625.916.057**	**283.625.916.057**	**235.352.391.000**	**235.352.391.000**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**251.625.916.057**	**251.625.916.057**	**198.603.056.000**	**198.603.056.000**
Vay cá nhân (1)	177.967.666.000	177.967.666.000	145.603.056.000	145.603.056.000
Vay Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	23.478.662.137	23.478.662.137	29.000.000.000	29.000.000.000
- Ngân hàng HD Bank-CN Nguyễn Đình Chiểu (3)	37.179.587.920	37.179.587.920	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	13.000.000.000	13.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**36.749.335.000**	**36.749.335.000**
Vũ Thùy Anh	-	-	6.749.335.000	6.749.335.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam- CN Trường Sơn (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**	**-**	**-**
Phạm Đình Thành (1)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	**67.000.000.000**	**67.000.000.000**	**24.000.000.000**	**24.000.000.000**
Vay ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (4)	67.000.000.000	67.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
Cộng	**350.625.916.057**	**350.625.916.057**	**259.352.391.000**	**259.352.391.000**

(1) Khoản vay của **các cá nhân** nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 9% -> 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo(*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Ông Phạm Thu	85.736.800.000	39.336.800.000
Ông Phạm Đình Thành	16.000.000.000	9.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.207.437.000	6.237.437.000
Bà Trần Thị Ga	25.000.000.000	25.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyến	2.641.379.000	5.646.769.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	12.500.000.000	12.500.000.000
Cộng	**149.485.616.000**	**98.121.006.000**

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo):

(2) Khoản vay của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT ngày 02/10/2019. Số tiền vay 29.000.000.000 VND. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: sử dụng cho hoạt động Sản xuất Kinh doanh. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư cuối kỳ là 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay của ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam- CN Trường Sơn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 5401/2021/13008181/HĐTD ngày 09/06/2021. Thời hạn vay: 8 tháng, lãi suất 7 %/năm. Tài sản đảm bảo : 4 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Trần Văn Trường, Nguyễn Hồng Phát và Trần Thị Đông, 1 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đứng tên. Số dư cuối kỳ là 30.000.000.000 VND.

(4) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LAV202101313 ngày 13/12/2021. Số tiền vay 67.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 8,1%/ năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn.

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021	01/01/2021
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	**180.109.700.247**	**198.116.869.535**
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:	140.630.764.843	145.618.619.844
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	103.255.377.794	105.637.816.090
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	37.375.387.049	39.980.803.754
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	39.478.935.404	52.498.249.691
Cộng	**180.109.700.247**	**198.116.869.535**

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem trang 43-44.

b. Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*60.000.000*	*60.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	*11*	*11*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông	*59.999.989*	*59.999.989*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2021	01/01/2021
Khoản mục	**Giá trị**	**Giá trị**
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	**5.891.826.107**	**5.891.826.107**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
a. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**9.164.570.424**	**32.508.822.769**
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	9.164.570.424	32.508.822.769
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	**882.508.386**
Hàng bán bị trả lại	-	882.508.386
Cộng	**9.164.570.424**	**31.626.314.383**

2. Giá vốn hàng bán	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	7.362.852.918	18.045.867.768
Cộng	**7.362.852.918**	**18.045.867.768**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Lãi tiền gửi	654.111.625	1.873.409.361
Lãi cho vay	255.745.771	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	702.000.000	444.600.000
Chuyển nhượng vốn	-	-
Doanh thu khác	544.000.000	1.164.570
Cộng	**2.155.857.396**	**2.319.173.931**

4. Chi phí tài chính	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Lãi tiền vay	4.875.947.554	4.935.156.344
Cộng	**4.875.947.554**	**4.935.156.344**

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Chi phí nhân viên	8.132.897.304	10.419.942.127
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.370.178.375	256.949.356
Thuế, phí, lệ phí	27.836.472	14.444.949
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	5.446.747.624	2.216.608.327
Cộng	**14.977.659.775**	**12.907.944.759**

6. Thu nhập khác	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Thu nhập khác	92.539.688.933	1.350.352.335
Cộng	**92.539.688.933**	**1.350.352.335**

7. Chi phí khác	**Quý 4/2021**	**Quý 4/2020**
Chi phí khác	207.899.014	440.696.334
Cộng	**207.899.014**	**440.696.334**

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**45.264.397.959**	**(2.938.417.674)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**45.264.397.959**	**(2.938.417.674)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**754**	**(49)**

9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	45.264.397.959	(2.938.417.674)
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**45.264.397.959**	**(2.938.417.674)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi (*)	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**754**	**(49)**

10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 45.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2021	Năm 2020
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	277.174.115.865	378.773.250.049

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Năm 2021	Năm 2020
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	185.900.590.808	433.526.168.049

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc quý 4 năm 2021: Không có

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong quý như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh Quý 4/2021	Số dư cuối quý phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Phải thu khác	-	754.296.685
		Ứng trước người bán	-	337.000.000
		Cho vay	700.000.000	1.720.700.000
		Phải thu khách hàng	-	722.034.000
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	Công ty liên kết	Cho vay	500.000.000	2.600.000.000
		Phải thu khác	214.493.151	310.953.427
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Công ty liên kết	Vay tiền	645.000.000	645.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Ree	Bên BCC	Phải trả khác	19.037.706.360	(148.037.706.360)
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Chi phí lãi vay	1.452.286.861	-
		Vay ngắn hạn	24.700.000.000	(85.736.800.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	143.621.857	-
		Vay ngắn hạn	970.000.000	(7.207.437.000)
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	217.863.013	-
		Vay ngắn hạn	5.000.000.000	(16.000.000.000)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	567.123.288	-
		Vay ngắn hạn	-	(25.000.000.000)
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	117.496.542	
		Trả nợ vay	5.605.390.000	
		Vay ngắn hạn	2.600.000.000	(2.641.379.000)
Ông Thái Quốc Dương	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	9.073.972	
		Vay ngắn hạn	-	(400.000.000)
Ông Phạm Tuấn	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	243.671.233	-
		Trả nợ vay	2.000.000.000	(12.500.000.000)

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám Đốc của Nhóm Công ty xác định rằng, việc ra quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh daonh.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Quý	Đặng Văn Phúc

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng đến 12 tháng	136.053.000.000		136.053.000.000	53.000.000		53.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng	8.967.708.493	-	8.967.708.493	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Trái phiếu kỳ hạn 7 năm	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-	-
Cộng	**148.020.708.493**	-	**148.020.708.493**	**8.053.000.000**	-	**8.053.000.000**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo lãnh thực hiện Hợp đồng theo Hợp đồng số 02/2020/HĐ-ĐTDA ngày 24/3/2020 được ký kết giữa Sở xây dựng tỉnh Hòa Bình với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn về việc thực hiện đầu tư dự án Làng sinh thái Việt Xanh xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình .

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên kết	**84.294.000.000**	-	**80.987.922.105**	**63.994.000.000**	-	**61.488.742.152**
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (1)	994.000.000	-	1.187.261.151	994.000.000	-	1.427.462.567
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	30.000.000.000	-	30.238.122.773	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên (3)	27.100.000.000	-	27.100.000.000	27.100.000.000	-	27.100.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc (4)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (5)	4.900.000.000	-	1.769.438.583	4.900.000.000	-	1.961.279.585
+ Công ty Cổ phần Smart Express (6)	800.000.000	-	193.099.597	-	-	-
+ Công ty Cổ phần ĐT BĐS Hướng Dương (7)	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-	-	-

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	**3.224.793.200**	-	**3.224.793.200**	**3.224.793.200**	-	**3.224.793.200**
+ Công ty CP Vicosimex	2.730.000.000	-	2.730.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
+ Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
Cộng	**87.518.793.200**	-	**84.212.715.305**	**67.218.793.200**	-	**64.713.535.352**

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 49,7%. Trong quý 4 năm 2021, Công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 30.000.000.000 VND. Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702091225 ngày 08 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp (thay đổi lần thứ 10 ngày 24/12/2021), vốn điều lệ của Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên là 200.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 27,7%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 27.100.000.000 VND. Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702198923 ngày 29 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp, vốn điều lệ của TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc là 160.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 1.000.000.000 VND. Trong quý 4 năm 2021, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315882242 ngày 04 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 07/3/2020), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 Công ty đã góp 4.900.000.000 VND.

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316665748 ngày 04 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Smart Express là 2.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 40%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 Công ty đã góp 800.000.000 VND.

(7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702986325 ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hướng Dương là 65.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty TNHH KD BĐS Sài Gòn là 30%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 Công ty đã góp đủ số tiền 19.500.000.000 VND. Trong quý 4 năm 2021, công ty đang hoạt động kinh doanh.

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	5.163.701.918	15.957.851.454	8.441.801.716	1.516.293.560	**31.079.648.648**
Mua trong kỳ	*1.379.279.224*	*136.000.000*	*1.280.730.636*	-	***2.796.009.860***
Thanh lý, nhượng bán	-	*(80.000.000)*	-	*(854.352.727)*	***(934.352.727)***
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	16.013.851.454	9.722.532.352	661.940.833	**32.941.305.781**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	3.700.737.375	13.429.227.768	6.539.758.195	943.875.652	**24.613.598.990**
Khấu hao trong kỳ	*279.617.028*	*575.933.168*	*380.284.433*	*57.874.550*	**1.293.709.179**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(70.476.190)*		*(174.085.846)*	***(244.562.036)***
Số dư cuối kỳ	3.980.354.403	13.934.684.746	6.920.042.628	827.664.356	**25.662.746.133**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.462.964.543	2.528.623.686	1.902.043.521	**572.417.908**	**6.466.049.658**
Số dư cuối kỳ	2.562.626.739	2.079.166.708	2.802.489.724	(165.723.523)	**7.278.559.648**

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.715.685.070 VND.

V.20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Năm 2020							
Vào ngày 01/01/2020	**455.399.180.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**214.626.867.158**	**20.773.095.604**	**692.902.447.669**
Chia cổ tức	144.600.820.000	-	-	-	(191.267.612.013)	250.000.000	(46.416.792.013)
Lợi nhuận	-	-	-	-	101.864.501.071	(83.568.676)	101.780.932.395
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(2.281.018.160)	-	(2.281.018.160)
Giảm khác	-	-	-	-	(421.756.881)	-	(421.756.881)
Vào ngày 31/12/2020	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**122.520.981.175**	**20.939.526.928**	**745.563.813.010**

V.20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Năm 2021							
Vào ngày 01/01/2021	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**122.520.981.175**	**20.939.526.928**	**745.563.813.010**
Chia cổ tức	-	-	-	-	(89.999.983.500)	-	(89.999.983.500)
Lợi nhuận	-	-	-	-	33.983.333.529	11.806.840.772	45.790.174.301
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.546.612.526)	-	(5.546.612.526)
Tăng/giảm khác					(3.216.204.918)	3.216.204.918	-
Vào ngày 31/12/2021	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**57.741.513.760**	**35.962.572.618**	**695.807.391.285**

VI. 12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	136.053.000.000	-	53.000.000	-	136.053.000.000	53.000.000
- Phải thu khách hàng	126.323.584.968	-	133.617.482.828	-	126.323.584.968	133.617.482.828
- Phải thu về cho vay	65.728.521.316	-	74.666.318.700	-	65.728.521.316	74.666.318.700
- Phải thu khác	156.260.438.206	-	106.936.039.972	-	156.260.438.206	106.936.039.972
- Tiền và các khoản tương đương tiền	52.841.234.356	-	44.333.257.129	-	52.841.234.356	44.333.257.129
TỔNG CỘNG	**537.206.778.846**	-	**359.606.098.629**	-	**537.206.778.846**	**359.606.098.629**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	350.625.916.057	-	259.352.391.000	-	350.625.916.057	259.352.391.000
- Phải trả người bán	11.899.232.454	-	35.720.450.726	-	11.899.232.454	35.720.450.726
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	430.148.584.367	-	291.022.331.916	-	430.148.584.367	291.022.331.916
TỔNG CỘNG	**792.673.732.878**	-	**586.095.173.642**	-	**792.673.732.878**	**586.095.173.642**