

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	03-06
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07-08
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-39



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

QUÝ 4 NĂM 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính 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.

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

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.

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. 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 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

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)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

QUÝ 4 NĂM 2021

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

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 Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Phạm Thu Chủ tịch

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 7 năm 2020.

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho Quý 4 năm 2021. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của 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, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho Quý 4 năm 2021.

Báo cáo tài chính của 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



PHẠM THU

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		1.187.217.703.418	1.257.666.173.539
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.161.037.613	26.014.145.652
1. Tiền	111		6.161.037.613	26.014.145.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	80.000.000.000	-
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		80.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		488.211.432.378	669.272.579.668
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	45.405.234.829	48.177.086.309
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	313.787.574.089	457.262.999.589
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	43.528.521.316	77.016.318.700
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	85.490.102.144	86.816.175.070
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	604.541.907.536	555.833.120.625
1. Hàng tồn kho	141		604.541.907.536	555.833.120.625
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.303.325.891	6.546.327.594
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.374.696.904	6.546.327.594
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		928.628.987	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		373.697.670.735	371.654.792.245
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		116.940.000.000	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.6	69.640.000.000	67.940.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.855.951.544	4.803.759.240
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.908.298.044	2.856.105.740
- Nguyên giá	222		21.892.190.425	19.232.180.565
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.983.892.381)	(16.376.074.825)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.929.172.452
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	-	7.929.172.452
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	249.755.923.354	242.772.339.217
1. Đầu tư vào công ty con	251		175.636.000.000	172.136.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		64.794.000.000	63.994.000.000
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		(5.866.578.339)	(4.582.453.983)
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		145.795.837	909.521.336
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	145.795.837	909.521.336
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.560.915.374.153	1.629.320.965.784

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		942.528.095.353	921.820.367.020
I. Nợ ngắn hạn	310		836.049.159.949	845.322.117.329
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	46.372.009.610	44.574.571.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	385.881.377.615	384.536.079.847
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	3.673.482.729	17.966.087.148
4. Phải trả người lao động	314		2.085.837.105	3.217.660.228
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	75.046.387.624	77.619.786.100
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	35.052.218.141	38.094.158.445
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	284.355.536.057	278.122.676.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.582.311.068	1.191.098.542
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		106.478.935.404	76.498.249.691
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.17c	39.478.935.404	52.498.249.691
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

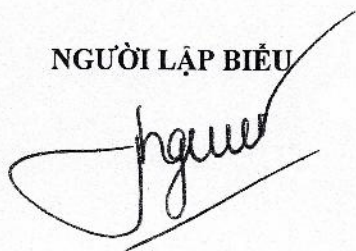
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		618.387.278.800	707.500.598.764
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	618.210.519.285	707.323.839.249
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		-	-
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		18.208.689.285	107.322.009.249
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		14.775.413.223	182.430.670
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.433.276.062	107.139.578.579
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		1.560.915.374.153	1.629.320.965.784

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG VĂN PHÚC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	VI.1	1.167.389.349	14.432.728.470	14.979.115.180	23.795.940.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	882.508.386	-	3.897.303.592
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.167.389.349	13.550.220.084	14.979.115.180	19.898.637.044
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	774.728.182	4.420.567.979	11.799.738	8.583.789.572
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		392.661.167	9.129.652.105	14.967.315.442	11.314.847.472
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	36.090.934.256	34.387.801.019	41.484.062.701	197.503.608.984
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	10.055.507.431	11.642.175.058	26.012.514.091	56.567.994.808
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>9.201.608.395</i>	<i>10.561.636.918</i>	<i>24.728.389.735</i>	<i>32.462.756.623</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	650.181.840	-	861.676.041
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	10.751.271.809	8.252.361.118	27.005.587.990	27.578.010.965
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		15.676.816.183	22.972.735.108	3.433.276.062	123.810.774.642
11. Thu nhập khác	31	VI.8	-	16.800.000	-	17.700.000
12. Chi phí khác	32		-	-	-	33.600.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	16.800.000	-	(15.900.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.676.816.183	22.989.535.108	3.433.276.062	123.794.874.642
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	(891.012.978)	-	16.655.296.063
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.676.816.183	23.880.548.086	3.433.276.062	107.139.578.579

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG VĂN PHÚC

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ QUÝ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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		3.433.276.062	123.794.874.642
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	607.817.556	607.817.556
- Các khoản dự phòng	03		1.284.124.356	2.975.238.185
- 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		(41.484.062.701)	(176.373.608.984)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	24.728.389.735	32.462.756.623
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.430.454.992)	(16.532.921.978)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		150.895.201.619	(84.529.121.618)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(41.524.159.607)	(123.946.544.407)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(18.919.460.198)	(204.834.118.981)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		763.725.499	827.777.821
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(21.381.417.942)	(17.058.490.894)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.655.296.063)	(17.357.876.314)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		41.748.138.316	(463.431.296.371)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.915.464.712)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(106.811.611.109)	(97.739.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.431.700.000	152.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.300.000.000)	(15.336.300.000)
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		25.605.212.691	47.066.711.306
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.990.163.130)	524.628.281.306

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2021

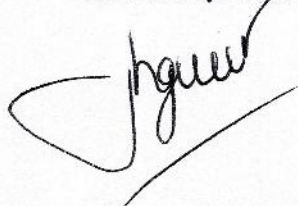
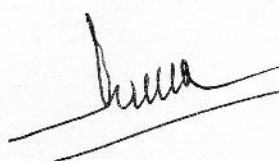
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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		274.374.115.865	517.825.535.049
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(225.141.255.808)	(496.808.168.049)
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)	(66.562.240.630)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(39.611.083.225)	(45.544.873.630)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(19.853.108.039)	15.652.111.305
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		26.014.145.652	10.362.034.347
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	V.1	6.161.037.613	26.014.145.652

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

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. 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.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, 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 tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

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 đông người do ảnh hưởng của căn bệnh dương hô hấp cấp COVID-19, tình hình kinh doanh của Công ty đã gặp một số khó khăn nhất định so với cùng kỳ năm trước.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Kinh doanh BĐS, quản lý BĐS & 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)**6.1. Danh sách các công ty con (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%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

6.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có sáu (06) công ty liên kết 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 Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	Kinh doanh bất động sản	27,70%	27,70%	27,70%
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	50,00%	50,00%	50,00%

6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

- Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản - trụ sở tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chi nhánh Hà Nội - trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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 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**

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 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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. 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.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với 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 phải thu khó đòi 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 kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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 phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản 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 trị 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 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ 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 hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: 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 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...

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

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.

4.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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.

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 thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng biệt cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải chịu.

4.2 BCC phân chia lợi nhuận:

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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: 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.

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

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 kỳ.

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 kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

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.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.3 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	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

7. 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 kỳ, trừ

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 kỳ.

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
-----------------------	--------

9. 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 và 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận 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 kỳ, 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".

12. 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 kỳ 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,...

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí tổng 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% được trích từ lương của người lao động.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận 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.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

15. 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

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 đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 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 cho thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 kỳ theo kết quả phân 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 tùy 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 kỳ 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 thỏa 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 kỳ, không ghi giảm doanh thu.

17. 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 bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ 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.

18. 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. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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 kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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”.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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 thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

20. 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 kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu (tiếp theo):

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 kỳ 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.

21. 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 ("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.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính.

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, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính.

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.

22. 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.

23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	6.161.037.613	26.014.145.652
Tiền mặt	4.005.801.504	815.800.990
Tiền gửi ngân hàng	2.155.236.109	25.198.344.662
Cộng	6.161.037.613	26.014.145.652

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 33-36)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Các khách hàng khác	43.500.478.102	-	46.004.067.618	-
- Các bên liên quan (*)	1.904.756.727	-	2.173.018.691	-
Cộng	45.405.234.829	-	48.177.086.309	-

(*). 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 Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	722.034.000	-	722.034.000	-
- Công ty TNHH Sài Gòn - Vĩnh Khang	332.891.695	-	334.256.880	-
- Bà Nguyễn Thị Nguyễn	848.000.000	-	848.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Tin Học Smartway	1.831.032	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	-	-	268.727.811	-
Cộng	1.904.756.727	-	2.173.018.691	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	313.787.574.089	-	457.262.999.589	-
- Các cổ đông của Công ty CP XD Sài Gòn Kim Hào (1)	222.882.934.000	-	380.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Đại Nguyên (2)	35.350.000.000	-	39.000.000.000	-
- Trả trước bên liên quan	-	-	337.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	-	-	337.000.000	-
- Trả trước người bán khác	55.554.640.089	-	37.925.999.589	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Dài hạn	47.300.000.000	-	47.300.000.000	
- Công ty CP Đầu tư XD Trần Việt (3)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Vân (4)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	
- Bà 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	361.087.574.089	-	504.562.999.589	-

Thuyết minh chi tiết một số khoản trả trước cho người bán:

(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 Hào 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 Hào có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền đã nhận cho Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính 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 15/09/2017 và PLHĐ số 01 ngày 30/03/2018. 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, Tp.HCM. 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 07/01/2021 của toàn án nhân dân TP.HCM 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 ông Lê Tấn Phát theo Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại ngày 28/08/2018. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Các bên liên quan (*)	4.965.700.000	-	28.189.400.000	-
- Công ty CP ĐT Phát triển Hợp Nghĩa	-		10.500.000.000	
- Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (1)	30.000.000.000		30.000.000.000	
- Các tổ chức, cá nhân khác	8.562.821.316	-	8.326.918.700	-
Cộng	43.528.521.316	-	77.016.318.700	-

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty Cổ phần 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 Kàn Kầu	645.000.000	-	1.168.700.000	-
- Công ty BĐS Sài Gòn	-	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	-	-	21.550.000.000	-
Cộng	4.965.700.000	-	28.189.400.000	-

(1) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú vay theo hợp đồng số 02/2019/HĐVT ngày 30/01/2019 với số tiền vay 30.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 3 tháng, ngày trả nợ vay: 30/04/2019. 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 23/05/2007. Khoản cho vay này đã có kết luận theo Quyết định thi hành án số 261/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2020 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Ký cược, ký quỹ	26.018.400.000	-	28.760.934.918	-
+ Ký quỹ đặt cọc hợp đồng hứa mua, hứa bán (1)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư	1.018.400.000	-	3.760.934.918	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (**)	25.045.872.000	-	25.767.000.000	-
+ Lâm Thành Gia (2)	25.045.872.000	-	25.767.000.000	-
- Tạm ứng nhân viên (***)	8.829.020.454	-	8.429.747.535	-
- Phải thu các bên liên quan	22.608.118.251	-	20.786.124.402	-
- Các khoản phải thu khác	2.988.691.439	-	3.072.368.215	-
Cộng	85.490.102.144	-	86.816.175.070	-
b. Dài hạn	69.640.000.000	-	67.940.000.000	-
Chùa Ân Giáo (3)	33.600.000.000	-	33.600.000.000	-
Nguyễn Mạnh Hùng (4)	24.700.000.000	-	23.000.000.000	-
DA Mộc Bài - Tây Ninh (5)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn thuê đất	240.000.000	-	240.000.000	-
Cộng	155.130.102.144	-	154.756.175.070	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	754.296.685	-	717.146.000	-
- Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn	310.953.427	-	96.460.276	-
- Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	12.800.000.000	-	57.328.767	-
- Công ty CP Đầu tư XD & KDN Gia Định	-	-	208.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch	8.742.868.139	-	14.706.689.359	-
- Ông Phạm Thao	-	-	5.000.000.000	-
Cộng	22.608.118.251	-	20.786.124.402	-

(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 (xem thuyết minh V.4.4)

(2) 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 tháng 12 năm 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, 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 và việc thu hồi nợ đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2019 của chi cục thi hành án dân sự quận 3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05 tháng 10 năm 2019 được ký giữa Công ty và Chùa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty và Chùa Ân Giáo đang hồi hợp thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư dự án.

(4) Khoản góp vốn theo hợp đồng liên doanh số 02/2020/HĐLD ngày 17/03/2020 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.

(5) Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty CP 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 CP 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.

(***) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án An Phú River View và dự án An Phú Residences.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SX, KD dở dang	597.209.031.415	-	549.997.172.762	-
- Hàng hóa bất động sản	7.332.876.121	-	5.835.947.863	-
Cộng	604.541.907.536	-	555.833.120.625	-

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2021	01/01/2021
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức (*)	284.082.231.254	283.884.458.528
- Dự án An Phú Đông, Quận 12	38.164.765.268	39.292.791.260
- Dự án An Phú River View, Quận Thủ Đức	29.853.476.031	11.814.469.311
- Dự án An Phú Residences, Quận Thủ Đức	71.603.624.643	39.950.260.611
- Dự án Văn Lâm-Bình Thuận	28.859.550.139	27.559.463.621
- Dự án 6.626,2 m2 tại Phan Huy Chú-P2-Vũng Tàu (*)	111.345.272.727	109.000.000.000
- Các công trình, dự án khác	33.300.111.353	38.495.729.431
Cộng	597.209.031.415	549.997.172.762

(*) 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 Cty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside. Công ty đang hoàn tất các điều kiện đã thỏa thuận giữa các bên để bán giao cho đối tác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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 Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức	27.018.623.925	27.018.623.925		
- Các khoản trích trước khác	2.656.456.210	1.032.173.897		
Cộng	75.046.387.624	77.619.786.100		
16. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021		
Ngắn hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.791.074.436	15.791.074.436		
- 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	72.393.000		
- Phải trả là các bên liên quan	1.229.123.288	1.229.123.288		
- Kinh phí bảo trì chung cư	1.200.379.842	6.599.799.265		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.911.342.693	4.709.902.792		
Cộng	35.052.218.141	38.094.158.445		
(*) Phải trả khác là các bên liên quan:				
- Phải trả lãi vay Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	1.229.123.288		
Cộng	1.229.123.288	1.229.123.288		
17. 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	284.355.536.057	284.355.536.057	278.122.676.000	278.122.676.000
- 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
- Vay Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	20.729.620.000	20.729.620.000	79.519.620.000	79.519.620.000
- Vay Công ty CP Đầu tư BDS Hùng Vương (4)	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-
- Vay Công ty CP Đầu tư & PT Nhơn Trạch	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Ngân hàng HD Bank-CN Nguyễn Đình Chiểu	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	67.000.000.000	67.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
- Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (5)	67.000.000.000	67.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
Cộng	351.355.536.057	351.355.536.057	302.122.676.000	302.122.676.000

Thuyết minh các khoản vay :

(1) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 9%/năm -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	14.000.000.000	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 Nguyễn	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	147.485.616.000	98.121.006.000

(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. Thời hạn vay là 3 tháng. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: sử dụng cho hoạt động SXKD. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư cuối kỳ là 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay của Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo hợp đồng tín dụng số 09/HĐVT-2019 ngày 31/12/2019. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: 7%/năm. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số tiền vay 20.729.620.000 VND

(4) Khoản vay của Công ty CP Đầu tư BĐS Hùng Vương theo hợp đồng vay vốn số 01/2021/HĐVT ngày 06/01/2021. Lãi suất: 10%/năm. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư cuối kỳ là 9.000.000.000 VND.

(5) 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.

17c. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021	01/01/2021
- Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông (căn hộ cho thuê mua)	39.478.935.404	52.498.249.691
Cộng	39.478.935.404	52.498.249.691

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 38)

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2021	Năm 2020
Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	455.399.180.000
Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	455.399.180.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	144.600.820.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	600.000.000.000	600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	89.999.983.500	191.267.612.013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	59.999.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
19. 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
VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	1.167.389.349	14.432.728.470
Cộng	1.167.389.349	14.432.728.470
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Hàng bán bị trả lại	-	882.508.386
Cộng	-	882.508.386
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.167.389.349	13.550.220.084
Cộng	1.167.389.349	13.550.220.084
4. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Giá vốn của hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	774.728.182	4.420.567.979
Cộng	774.728.182	4.420.567.979
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Lãi tiền gửi	335.941.105	1.800.711.660
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	252.993.151	5.142.489.359
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.502.000.000	27.444.600.000
Chuyển nhượng vốn	-	-
Cộng	36.090.934.256	34.387.801.019
6. Chi phí tài chính	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Lãi tiền vay	9.201.608.395	10.561.636.918
Dự phòng tài chính	853.899.036	1.080.538.140
Cộng	10.055.507.431	11.642.175.058

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Chi phí nhân viên	5.541.869.028	6.364.688.106
Chi phí khấu hao TSCĐ	151.954.389	151.954.389
Thuế, phí và lệ phí	26.976.584	11.681.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	5.030.471.808	1.724.036.870
Cộng	10.751.271.809	8.252.361.118
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4/2021	Quý 4/2020
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.676.816.183	22.989.535.108
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(23.264.299.168)	(27.444.600.000)
Các khoản điều chỉnh tăng	12.237.700.832	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(35.502.000.000)	(27.444.600.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(7.587.482.985)	(4.455.064.892)
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	(891.012.978)
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	(891.012.978)
9. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 39)		

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.

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 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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	274.374.115.865	517.825.535.049
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	225.141.255.808	496.808.168.049

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 trong quý 4/2021	Số dư cuối quý Phải thu/(Phải trả)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	83.815.181	-
		Trả nợ vay	43.000.000.000	(20.729.620.000)
		Phải trả người bán	4.375.792.304	(41.296.831.642)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con	Phải thu khách hàng	1.365.185	332.891.695

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong quý 4/2021	Số dư cuối quý Phải thu/(Phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con	Phải thu khác	-	8.742.868.139
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.000.604	
		Vay tiền	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn và thiết kế xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Ứng trước người bán	-	337.000.000
		Phải thu khác	-	754.296.685
		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 Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Gia Định	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.051.936	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	816.552.258	-
		Phả trả người bán	1.750.688.710	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Công ty con	Người mua ứng trước	268.727.811	(3.797.768)
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.505.433	-
		Chi phí lãi vay	226.849.315	-
		Vay tiền	-	(9.000.000.000)
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	Công ty liên kết	Cho vay	645.000.000	645.000.000
Công ty CP Tin Học Smartway	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.655.281	-
Công ty TNHH KD BĐS Sài Gòn	Công ty con	Phải thu khác	12.800.000.000	12.800.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.367.446	-
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	(14.000.000.000)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	567.123.288	-
		Vay ngắn hạn	-	(25.000.000.000)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo):

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Phát sinh trong quý 4/2021</u>	<u>Số dư cuối quý Phải thu/(Phải trả)</u>
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:

Công ty chi hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các chi nhánh của Công ty tọa lạc ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hà Nội và hạch toán phụ thuộc. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. Hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC



 ĐẶNG VĂN PHÚC

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	80.000.000.000	80.000.000.000		
- 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	91.967.708.493	91.967.708.493	8.000.000.000	8.000.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 168704060002335 ngày 14/07/2021 và hợp đồng tiền gửi số 168704060002336 ngày 14/07/2021.

(*) 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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 con	174.936.000.000	(1.631.575.862)	173.304.424.138	172.136.000.000	(1.615.026.010)	170.520.973.990
+ Công ty TNHH MTV Sài Gòn Nam Đô (1)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Nhà Gia Định (2)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vinh Khang (3)	8.000.000.000	(1.614.403.063)	6.385.596.937	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhơn Trạch (4)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	(1.606.799.053)	43.029.200.947
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (5)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (6)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
V.2. Các khoản đầu tư tài chính (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 công ty con (tiếp theo)						
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (7)	2.800.000.000	(9.148.736)	2.790.851.264	2.000.000.000	(8.226.957)	1.991.773.043
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (8)	5.000.000.000	(8.024.063)	4.991.975.937	3.000.000.000	-	3.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên kết	64.794.000.000	(3.740.209.277)	61.053.790.723	63.994.000.000	(2.967.427.973)	61.026.572.027
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (9)	994.000.000	-	994.000.000	994.000.000	-	994.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (10)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên (11)	27.100.000.000	(2.170.493)	27.097.829.507	27.100.000.000	-	27.100.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc(12)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (13)	4.900.000.000	(3.130.707.029)	1.769.292.971	4.900.000.000	(2.967.427.973)	1.932.572.027
+ Công ty Cổ phần Smart Express (14)	800.000.000	(607.331.755)	192.668.245	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	3.224.793.200	(494.793.200)	2.730.000.000	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	242.954.793.200	(5.866.578.339)	237.088.214.861	239.354.793.200	(4.582.453.983)	234.772.339.217

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

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

- Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ:

(1) 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 Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) 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.

(3) 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 điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10 tỷ đồng. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 80% (tương đương 8.000.000.000 VND). Trong quý 4 năm 2021, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ.

(4) 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. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 44.636.000.000 VND đạt tỷ lệ 83% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Trong quý 4 năm 2021, công ty Con này hoạt động kinh doanh và có lãi.

(5) 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.

(6) 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 sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

(7) 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 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 Con này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

(8) 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. Trong quý 4 năm 2021, công ty Con này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

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

(9) 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 lỗ.

(10) 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.

(11) 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 124/12/2021), 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.

(12) 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.

(13) 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 Kân Kâu 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. Trong quý 4 năm 2021 Công ty hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ.

(14) 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. Trong quý 4 năm 2021, công ty đang trong giai đoạn đầu tư.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 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 trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty Con, 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 theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 kỳ	5.163.701.918	6.502.673.773	7.171.345.898	394.458.976	19.232.180.565
<i>Mua trong kỳ</i>	1.379.279.224	-	1.280.730.636	-	2.660.009.860
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.502.673.773	8.452.076.534	394.458.976	21.892.190.425
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	3.700.737.375	6.311.569.653	5.969.308.821	394.458.976	16.376.074.825
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	206.548.076	166.950.000	234.319.480	-	607.817.556
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.907.285.451	6.478.519.653	6.203.628.301	394.458.976	16.983.892.381
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.462.964.543	191.104.120	1.202.037.077	-	2.856.105.740
Số dư cuối kỳ	2.635.695.691	24.154.120	2.248.448.233	-	4.908.298.044

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.192.222.821 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
Số dư ngày 01/01/2020	455.399.180.000	1.940.000	(110.000)	-	193.231.060.843	-	648.632.070.843
Chia cổ tức	144.600.820.000	-	-	-	(191.267.612.013)	-	(46.666.792.013)
Lợi nhuận	-	-	-	-	107.139.578.579	-	107.139.578.579
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.781.018.160)	-	(1.781.018.160)
Số dư ngày 31/12/2020	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	-	107.322.009.249	-	707.323.839.249
Số dư ngày 01/01/2021	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	-	107.322.009.249	-	707.323.839.249
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	3.433.276.062	-	3.433.276.062
Chia cổ tức	-	-	-	-	(89.999.983.500)	-	(89.999.983.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.546.612.526)	-	(2.546.612.526)
Số dư ngày 31/12/2021	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	-	18.208.689.285	-	618.210.519.285

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. 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	91.967.708.493	-	8.000.000.000	-	91.967.708.493	8.000.000.000
- Phải thu khách hàng	45.405.234.829	-	48.177.086.309	-	45.405.234.829	48.177.086.309
- Phải thu về cho vay	43.528.521.316	-	77.016.318.700	-	43.528.521.316	77.016.318.700
- Phải thu khác	76.901.081.690	-	78.626.427.535	-	76.901.081.690	78.626.427.535
- Tiền và các khoản tương đương tiền	6.161.037.613	-	26.014.145.652	-	6.161.037.613	26.014.145.652
TỔNG CỘNG	263.963.583.941	-	237.833.978.196	-	263.963.583.941	237.833.978.196
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	351.355.536.057	-	302.122.676.000	-	351.355.536.057	302.122.676.000
- Phải trả người bán	46.372.009.610	-	44.574.571.019	-	46.372.009.610	44.574.571.019
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	100.410.852.708	-	107.182.230.706	-	100.410.852.708	107.182.230.706
TỔNG CỘNG	498.138.398.375	-	453.879.477.725	-	498.138.398.375	453.879.477.725