

# **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 44

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 3 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2022



Số tham chiếu: 60792124/22651058

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1



Tôn Thiện Bảo Ngọc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.650.156.283.119</b>	<b>1.816.535.884.185</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>50.780.702.833</b>	<b>38.798.911.150</b>
111	1. Tiền		50.780.702.833	38.798.911.150
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>391.177.159.644</b>	<b>421.310.798.001</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	126.366.149.877	120.228.697.398
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	154.147.129.895	209.471.506.741
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	111.397.263.872	92.343.977.862
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(733.384.000)	(733.384.000)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.206.830.079.046</b>	<b>1.349.060.679.434</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.221.745.874.935	1.362.718.111.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.915.795.889)	(13.657.432.253)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.368.341.596</b>	<b>7.365.495.600</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.368.341.596	7.365.495.600
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.252.335.698.886</b>	<b>2.310.184.445.916</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>7</b>	<b>13.665.901.607</b>	<b>15.620.247.809</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.326.961.607	18.281.307.809
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>260.190.070.435</b>	<b>253.045.810.027</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	17.181.515.615	10.037.255.207
222	Nguyên giá		41.907.518.005	32.248.179.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.726.002.390)	(22.210.924.544)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	243.008.554.820	243.008.554.820
228	Nguyên giá		243.008.554.820	243.008.554.820
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>1.539.932.813.733</b>	<b>1.607.136.966.157</b>
231	1. Nguyên giá		1.624.682.819.961	1.656.849.233.747
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(84.750.006.228)	(49.712.267.590)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>41.345.804.362</b>	<b>3.003.528.294</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	41.345.804.362	3.003.528.294
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>396.616.790.640</b>	<b>430.746.883.473</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.566.500.000	58.916.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(44.909.709.360)	(26.629.616.527)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	500.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>584.318.109</b>	<b>631.010.156</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		219.674.753	257.659.800
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	364.643.356	373.350.356
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.902.491.982.005</b>	<b>4.126.720.330.101</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.015.212.089.947</b>	<b>2.353.498.593.667</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.847.757.025.976</b>	<b>2.165.615.991.856</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	92.729.132.921	104.974.899.044
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	382.614.439.708	589.141.262.437
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	48.195.696.312	63.901.771.859
314	4. Phải trả nhân viên		1.296.104.818	221.194.252
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	372.341.504.834	339.044.315.188
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		246.105.172	130.550.303
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	334.670.272.575	296.941.495.140
320	8. Vay ngắn hạn	21	611.188.484.897	767.910.949.602
322	9. Quỹ phúc lợi và khen thưởng		4.475.284.739	3.349.554.031
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>167.455.063.971</b>	<b>187.882.601.811</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	149.015.465.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	10.587.199.500	10.971.202.340
338	4. Vay dài hạn	21	-	20.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.390.126.364	2.433.661.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.887.279.892.058</b>	<b>1.773.221.736.434</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.887.279.892.058</b>	<b>1.773.221.736.434</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		876.544.270.000	797.262.940.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		876.544.270.000	797.262.940.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		79.591.678.521	72.518.803.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		192.285.934.324	164.581.984.221
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		73.984.053.388	48.995.813.181
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		118.301.880.936	115.586.171.040
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.902.491.982.005</b>	<b>4.126.720.330.101</b>

*Phạm Văn Khanh*

Phạm Văn Khanh  
Người lập

*Đoàn Hữu Chí*

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



*Trương Minh Thuận*

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	635.998.404.561	865.231.579.781
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 28	(396.723.389.446)	(586.176.490.342)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.275.015.115	279.055.089.439
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	9.118.849.952	1.212.677.824
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(72.540.990.602) (54.253.688.655)	(52.882.225.112) (40.165.486.880)
25	6. Chi phí bán hàng	26, 28	(7.556.044.293)	(15.374.898.753)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26, 28	(47.384.019.707)	(17.360.729.472)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		120.912.810.465	194.649.913.926
31	9. Thu nhập khác	27	45.834.389.411	15.194.152.531
32	10. Chi phí khác	27	(14.489.031.178)	(51.820.584.405)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	27	31.345.358.233	(36.626.431.874)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.258.168.698	158.023.482.052
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(33.947.580.762)	(42.441.785.612)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(8.707.000)	4.474.600
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		118.301.880.936	115.586.171.040

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>152.258.168.698</b>	<b>158.023.482.052</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 12	37.552.816.484	25.554.777.113
03	Hoàn nhập dự phòng		19.581.991.469	7.222.381.232
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23.2	(9.093.852.129)	(1.102.370.874)
06	Chi phí lãi vay	25	54.253.859.879	40.165.486.880
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>254.552.984.401</b>	<b>229.863.756.403</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		40.596.691.559	(85.203.670.570)
10	Giảm hàng tồn kho		154.491.486.331	95.859.731.504
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(134.502.788.596)	43.267.960.481
12	Giảm chi phí trả trước		6.035.139.051	12.229.886.308
14	Tiền lãi vay đã trả		(44.730.314.889)	(75.303.995.964)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.559.547.611)	(7.837.947.646)
17	Lưu chuyển tiền giảm khác từ hoạt động kinh doanh		(1.703.419.500)	(619.406.600)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>237.180.230.746</b>	<b>212.256.313.916</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(64.877.242.987)	-
23	Tiền chi mua trái phiếu		(500.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	188.820.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		593.852.129	1.102.370.874
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(64.783.390.858)</b>	<b>1.291.190.874</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	21	412.926.651.537	201.278.869.881
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(573.299.116.242)	(387.510.546.105)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(42.583.500)	(28.065.452.650)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(160.415.048.205)</b>	<b>(214.297.128.874)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.981.791.683	(749.624.084)
60	Tiền đầu năm		38.798.911.150	39.548.535.234
70	Tiền cuối năm	4	50.780.702.833	38.798.911.150



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2022



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 138 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 119).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 29 tháng 3 năm 2022.

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

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

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

### 3.2 *Hàng tồn kho - hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Đất và nhà 25 – 50 năm

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### 3.13 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.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.18 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	297.873.983	392.087.717
Tiền gửi ngân hàng	<u>50.482.828.850</u>	<u>38.406.823.433</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.780.702.833</u></b>	<b><u>38.798.911.150</u></b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Long Thới (*)	59.541.543.808	59.730.631.277
Khách hàng Dự án Terra Royal	46.183.489.437	34.248.020.462
Khách hàng Dự án 6B	7.788.788.015	9.112.538.015
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	7.319.414.000
Khách hàng khác	<u>5.532.914.617</u>	<u>9.818.093.644</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.366.149.877</u></b>	<b><u>120.228.697.398</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(733.384.000)</u>	<u>(733.384.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>125.632.765.877</u></b>	<b><u>119.495.313.398</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	121.192.417.584	112.254.051.855
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	5.173.732.293	7.974.645.543

(\*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	116.912.342.960	108.064.877.371
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.379.414.000	7.405.414.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.341.008.917	4.025.022.027
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.366.149.877</u></b>	<b><u>120.228.697.398</u></b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	59.541.543.808	59.730.631.277
Dự án Terra Royal (i)	44.842.480.520	34.248.020.462
Dự án 6B (ii)	7.526.488.015	8.850.238.015
Dự án 6B (i)	262.300.000	262.300.000
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.687.660.000
Cao ốc An Khang (i)	1.309.117.617	1.543.274.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>116.912.342.960</u></b>	<b><u>108.064.877.371</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	112.828.022.502	138.573.732.517
<i>RGB (Macau) Limited</i>	35.890.645.363	34.204.282.958
<i>Interblock Asia Pacific Pty. Limited</i>	31.229.303.920	30.331.861.863
<i>Công Ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện</i> <i>Hoàng Trang</i>	-	10.334.500.000
<i>Các bên khác</i>	32.780.469.788	50.775.484.265
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	41.319.107.393	70.897.774.224
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>154.147.129.895</u></b>	<b><u>209.471.506.741</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>111.397.263.872</b>	<b>92.343.977.862</b>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 30</i> )	80.770.268.772	67.134.115.063
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	10.262.623.375	6.043.458.394
Ứng trước cho nhân viên	2.821.776.000	239.669.000
Khác	5.337.010.191	6.721.149.871
<b>Dài hạn</b>	<b>16.326.961.607</b>	<b>18.281.307.809</b>
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	12.073.000.000	14.027.346.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	1.592.901.607	1.592.901.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.724.225.479</b>	<b>110.625.285.671</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>125.063.165.479</b>	<b>107.964.225.671</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	537.559.640.331	-	531.098.095.248	-	
Dự án Terra Flora	218.816.535.966	-	180.869.797.209	-	
Dự án Terra Royal (ii)	201.027.072.691	-	323.582.504.483	-	
Dự án 6A	132.220.634.925	-	132.318.634.925	-	
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (iii)	77.610.985.569	-	116.116.548.146	-	
Dự án 6B - Lô 5, 6 & 8	25.028.169.812	-	27.882.648.800	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	28.848.790.056	-	
Các dự án khác	16.747.214.042	(14.915.795.889)	22.001.092.820	(13.657.432.253)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.221.745.874.935</b>	<b>(14.915.795.889)</b>	<b>1.362.718.111.687</b>	<b>(13.657.432.253)</b>	

(i) Quyền sử dụng 40.637 m<sup>2</sup> đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(ii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(iii) Quyền sử dụng 10.473 m<sup>2</sup>, đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè và dự án Terra Royal là 968.885.530 VND và chi phí công cụ, dụng cụ là 399.456.066 VND.

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.696.535.878	32.248.179.751
Mua mới trong năm	3.758.909.386	-	5.533.749.091	366.679.777	9.659.338.254
Số cuối năm	29.677.980.938	378.456.812	9.787.864.600	2.063.215.655	41.907.518.005
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	10.209.667.743
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	16.065.931.058	378.456.812	4.254.115.509	1.512.421.165	22.210.924.544
Khấu hao trong năm	1.570.325.870	-	778.969.429	165.782.547	2.515.077.846
Số cuối năm	17.636.256.928	378.456.812	5.033.084.938	1.678.203.712	24.726.002.390
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	9.853.140.494	-	-	184.114.713	10.037.255.207
Số cuối năm	12.041.724.010	-	4.754.779.662	385.011.943	17.181.515.615

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Số tiền này thể hiện quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Đất và nhà (\*)

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	1.656.849.233.747
Điều chỉnh giảm do cập nhật tổng mức đầu tư	<u>(32.166.413.786)</u>
Số cuối năm	<u>1.624.682.819.961</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	49.712.267.590
Khấu hao trong năm	<u>35.037.738.638</u>
Số cuối năm	<u>84.750.006.228</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>1.607.136.966.157</u>
Số cuối năm	<u>1.539.932.813.733</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 23.1)	14.903.201.071	20.097.673.199
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(34.670.076.585)</u>	<u>(24.440.583.601)</u>
<b>Giá trị thuần</b>	<b><u>(19.766.875.514)</u></b>	<b><u>(4.342.910.402)</u></b>

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Nội thất Casino	20.195.149.892	3.003.528.294
Thiết bị phục vụ Casino	15.289.026.660	-
Nhà ở Số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	<u>5.861.627.810</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.345.804.362</u></b>	<b><u>3.003.528.294</u></b>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	42.566.500.000	58.916.500.000
Trái phiếu (*)	1.000.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(44.909.709.360)</u>	<u>(26.629.616.527)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>396.616.790.640</u></b>	<b><u>430.746.883.473</u></b>

(\*) Đây là khoản đầu tư vào 500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(14.199.896.098)	192.960.000.000	(3.445.534.396)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (ii)	150.000.000.000	(9.709.813.262)	150.000.000.000	(9.823.162.131)
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>376.960.000.000</b>	<b>(23.909.709.360)</b>	<b>376.960.000.000</b>	<b>(13.268.696.527)</b>

VND

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 64,32%).
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 85%).

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm				Số đầu năm				VND	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND		Số lượng cổ phiếu %
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	(21.000.000.000)	-	2.000.000	36,36	21.000.000.000	(4.435.920.000)	16.564.080.000	2.000.000	36,36



**Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

	Số cuối năm				Số đầu năm				VND	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND		Số lượng cổ phiếu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,61	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	-	-	-	-	-	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.566.500.000</b>	<b>-</b>	<b>42.566.500.000</b>			<b>58.916.500.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>49.991.500.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 25)	54.253.688.655	40.165.486.880
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	13.519.249.579	44.228.059.709
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.772.938.234</b>	<b>84.393.546.589</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	51.094.040.171	76.331.958.945
Phải trả các bên khác	41.635.092.750	28.642.940.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.729.132.921</b>	<b>104.974.899.044</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>382.614.439.708</b>	<b>589.141.262.437</b>
Dự án Terra Royal	215.387.807.137	536.334.791.293
Dự án Long Phước	88.250.000.000	-
Dự án The Stars Village, Long Thời - Nhà Bè	35.872.371.924	21.605.674.657
Dự án Terra Flora	18.247.832.946	13.967.782.728
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	6.757.378.600	3.396.668.400
Các dự án khác	18.099.049.101	13.836.345.359
<b>Dài hạn</b>	<b>149.015.465.569</b>	<b>149.015.465.569</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>531.629.905.277</b>	<b>738.156.728.006</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	451.466.905.277	657.993.728.006
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.163.000.000	80.163.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.172.574.378	33.947.580.762	(37.559.547.611)	33.560.607.529
Thuế giá trị gia tăng	23.878.362.926	16.425.065.188	(28.416.583.352)	11.886.844.762
Thuế thu nhập cá nhân	1.019.370.677	3.758.277.509	(3.255.281.955)	1.522.366.231
Thuế khác	1.831.463.878	232.726.507	(838.312.595)	1.225.877.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.901.771.859</b>	<b>54.363.649.966</b>	<b>(70.069.725.513)</b>	<b>48.195.696.312</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

			VND
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng		300.337.001.249	278.998.648.793
Phạt chậm thanh toán		37.393.371.151	37.393.371.151
Chi phí lãi vay		32.617.712.263	21.119.566.529
Khác		1.993.420.171	1.532.728.715
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>372.341.504.834</b>	<b>339.044.315.188</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Các bên khác</i>		355.241.244.185	325.298.120.174
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>		17.100.260.649	13.746.195.014

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

			VND
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		<b>334.670.272.575</b>	<b>296.941.495.140</b>
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)		272.239.957.744	225.408.800.000
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal		30.416.134.438	26.145.415.000
Thu hộ		16.315.200.000	19.324.800.000
Nhận đặt cọc		4.153.788.000	4.693.788.000
Cổ tức phải trả		3.565.345.608	3.607.929.108
Mượn tiền		-	9.800.000.000
Khác		7.979.846.785	7.960.763.032
<b>Dài hạn</b>		<b>10.587.199.500</b>	<b>10.971.202.340</b>
Nhận đặt cọc		10.587.199.500	10.971.202.340
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>345.257.472.075</b>	<b>307.912.697.480</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Các bên khác</i>		222.650.713.633	170.239.641.843
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>		122.606.758.442	137.673.055.637



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Đây là số tiền nhận đặt cọc cho:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 189/HĐHT/ĐTKDN ngày 5 tháng 3 năm 2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD") với số tiền là 98.188.300.000 VND, tương ứng 70% giá trị vốn góp để hợp tác phát triển Dự án Terra Flora. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, SGBD sẽ hoàn thành việc góp vốn và nhận 95 căn hộ với tổng diện tích 7.924,33 m<sup>2</sup> của Dự án Terra Flora, hoặc nhận lại phần tiền đặt cọc và tiền lãi tương ứng theo lãi suất 6,5%/năm.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlieone") với số tiền là 174.051.657.744 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và lợi nhuận phân chia cho Công ty không thấp hơn số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Cấn trừ	Phân loại lại	Số cuối năm
						VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>767.910.949.602</b>	<b>412.926.651.537</b>	<b>(573.299.116.242)</b>	<b>(16.350.000.000)</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>611.188.484.897</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	236.378.869.881	244.926.651.537	(141.817.036.521)	-	-	339.488.484.897
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 21.3)	238.500.000.000	150.000.000.000	(168.500.000.000)	-	-	220.000.000.000
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 21.2 và số 30)	60.050.000.000	18.000.000.000	(10.000.000.000)	(16.350.000.000)	-	51.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	232.982.079.721	-	(252.982.079.721)	-	20.000.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.000.000.000)</b>	<b>-</b>
Vay ngân hàng	20.000.000.000	-	-	-	(20.000.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>787.910.949.602</b>	<b>412.926.651.537</b>	<b>(573.299.116.242)</b>	<b>(16.350.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>611.188.484.897</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 12928/21MN/HĐTD ngày 8 tháng 4 năm 2021	148.228.957.383	Ngày 8 tháng 4 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5)</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)</li> <li>Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8 và 12)</li> <li>18.750.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà</li> </ul>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2019	114.384.414.232	Từ ngày 25 tháng 1 đến ngày 25 tháng 12 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> <li>Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m<sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul>
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HĐTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	3.604.170.732	Từ ngày 20 tháng 11 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTĐ5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.726.011.095	Từ ngày 24 tháng 8 đến ngày 22 tháng 9 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động		

#### **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Hợp đồng vay số 6360-LAV- 202100556 ngày 22 tháng 12 năm 2021	22.544.931.455	Ngày 22 tháng 12 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động		
<ul style="list-style-type: none"> <li>9.4 • Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> </ul> </li> <li>8.5 • Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tầng thương mại và dịch vụ (Tầng 1) tại lô 0.03 và lô 0.04 Cao ốc Thịnh Vương, số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> <li>• Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355 tờ bản đồ số 76 và thửa đất số 442, 444 tờ bản đồ số 64 Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul> </li> </ul>					

**TỔNG CỘNG**

**339.488.484.897**

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)						
21.2 Vay cá nhân	Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		VND				
	<b>Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 30)</b>					
	Hợp đồng vay số 43.700.000.000		Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tin chấp
	1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019					
	<b>Bà Nguyễn Thị Thanh</b>					
	Hợp đồng vay số 8.000.000.000		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	Tin chấp
	24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021					
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.700.000.000</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.3 Chi tiết khoản vay từ các công ty con:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (Thuyết minh số 30)</b>					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-02/05/2019	144.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Phát triển dự án Terra Royal	4	Tin chấp
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Thuyết minh số 30)</b>					
Hợp đồng vay số 15/2020/HDVV	39.500.000.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2022	Phát triển dự án Terra Royal	6,5	Tin chấp
Hợp đồng vay số 16/2020/HDVV	36.000.000.000	Ngày 18 tháng 8 năm 2022		6,9	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.000.000.000</b>				



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	106.396.060.000	-	-	-	(106.396.060.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	115.586.171.040	115.586.171.040
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	5.492.348.454	(5.492.348.454)	-
Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.167.224.255)	(1.167.224.255)
Số cuối năm	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	164.581.984.221	1.773.221.736.434
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	164.581.984.221	1.773.221.736.434
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	118.301.880.936	118.301.880.936
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	79.281.330.000	-	-	-	(79.281.330.000)	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.072.875.521	(7.072.875.521)	-
Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	-	(2.829.150.208)	(2.829.150.208)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.414.575.104)	(1.414.575.104)
Số cuối năm	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.591.678.521	192.285.934.324	1.887.279.892.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/QĐ-HĐQT ngày 30 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 7.928.133 cổ phiếu để trả cổ tức tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 797.262.940.000 VND lên 876.544.270.000 VND theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2021.

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	797.262.940.000	690.866.880.000
Phát hành cổ phiếu mới	79.281.330.000	106.396.060.000
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>876.544.270.000</u>	<u>797.262.940.000</u>
Cổ tức đã công bố	79.281.330.000	106.396.060.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	42.583.500	34.202.560.650
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	79.323.913.500	106.396.060.000

**22.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	87.654.427	876.544.270.000	79.726.294	797.262.940.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.654.427	876.544.270.000	79.726.294	797.262.940.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.214.067	866.719.152.389	79.285.934	787.437.822.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	562.609.690.687	729.344.642.677
Doanh thu hợp đồng xây dựng	47.342.912.802	108.562.653.243
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 11)	14.903.201.071	20.097.673.199
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	11.142.600.001	7.226.610.662
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>635.998.404.561</u></b>	<b><u>865.231.579.781</u></b>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	593.852.129	702.370.874
Cổ tức nhận được (Thuyết minh số 30)	8.500.000.000	400.000.000
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	24.997.823	109.350.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá	-	956.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.118.849.952</u></b>	<b><u>1.212.677.824</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	312.594.031.118	452.034.993.295
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	45.076.522.725	103.466.107.632
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 11)	34.675.430.984	24.774.843.418
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	4.377.404.619	5.900.545.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>396.723.389.446</u></b>	<b><u>586.176.490.342</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	54.253.688.655	40.165.486.880
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.280.092.833	12.714.274.232
Khác	7.209.114	2.464.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.540.990.602</u></b>	<b><u>52.882.225.112</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>7.556.044.293</b>	<b>15.374.898.753</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.372.544.293	15.374.898.753
Chi phí khác	183.500.000	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>47.384.019.707</b>	<b>17.360.729.472</b>
Chi phí lương nhân viên	21.019.777.127	10.469.828.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.979.662.970	4.891.716.762
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 10</i> )	2.515.077.846	1.114.193.512
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(3.710.000.000)
Chi phí khác	9.869.501.764	4.594.990.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.940.064.000</b>	<b>32.735.628.225</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>45.834.389.411</b>	<b>15.194.152.531</b>
Bồi thường Bình Trưng Đông	25.690.859.782	-
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, nước	14.876.456.704	13.032.919.681
Phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	5.244.163.843	2.161.232.850
Thu nhập từ thanh lý	22.909.082	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>(14.489.031.178)</b>	<b>(51.820.584.405)</b>
Chi phí thu hộ tiền điện, nước	(12.989.445.582)	(12.524.015.092)
Lãi từ việc chậm nộp thuế	(4.654.481)	(39.258.036.620)
Chi phí khác	(1.494.931.115)	(38.532.693)
<b>LÃI (LỖ) KHÁC</b>	<b>31.345.358.233</b>	<b>(36.626.431.874)</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án bất động sản	312.594.031.118	452.034.993.295
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.438.944.713	108.357.824.394
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 10 và 12</i> )	37.552.816.484	25.554.777.113
Chi phí lương nhân viên	21.019.777.127	10.469.828.753
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.372.544.293	15.374.898.753
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(3.710.000.000)
Chi phí khác	9.685.339.711	10.829.796.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>451.663.453.446</b>	<b>618.912.118.567</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.947.580.762	40.934.606.803
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	-	1.507.178.809
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	8.707.000	(4.474.600)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.956.287.762</b>	<b>42.437.311.012</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>152.258.168.698</b>	<b>158.023.482.052</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	30.451.633.740	31.604.696.410
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.204.654.022	9.225.374.358
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	-	1.507.178.809
Phạt chậm nộp thuế	-	180.061.435
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	-	-
Cổ tức được nhận	(1.700.000.000)	(80.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>33.956.287.762</b>	<b>42.437.311.012</b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trợ cấp thời việc phải trả	186.368.000	195.075.000	(8.707.000)	4.474.600
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>364.643.356</b>	<b>373.350.356</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(8.707.000)</b>	<b>4.474.600</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	77.248.775.496	179.828.365.983
		Nhận cổ tức	8.500.000.000	-
		Chi hộ	170.714.704	559.622.661
		Doanh thu cho thuê	95.454.545	109.090.908
		Thanh toán cổ tức	-	11.900.000.000
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	-	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Trả nợ vay	28.300.000.000	17.135.672.760
		Lãi vay	5.729.255.616	4.641.969.516
		Đặt cọc dự án	-	98.188.300.000
		Vay	-	94.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	12.000.000.000	8.100.000.000
		Chi hộ	11.375.287.810	9.817.276.806
		Tiền điện, nước	8.381.654.721	3.456.560.068
		Doanh thu cho thuê	8.362.806.136	10.884.922.270
		Lãi vay	4.323.123.289	5.814.630.138
		Doanh thu giữ xe	2.287.460.758	581.856.980
		Phí quản lý	1.532.764.397	3.359.955.637
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Trả nợ vay	-	2.500.000.000
		Vay	10.000.000.000	7.500.000.000
		Trả nợ vay	10.000.000.000	2.800.000.000
		Lãi vay	5.006.438.358	2.266.476.162
		Trả lãi vay	5.322.621.203	2.519.069.930
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	-	48.978.000.000
		Trả trước tiền mua căn hộ	-	18.185.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Hoàn trả góp vốn dự án Cổ tức	- -	4.000.000.000 400.000.000
Cty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	1.032.284.840	1.311.699.426
Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	345.862.178	273.253.637

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Cho thuê	1.072.501.250	3.873.414.500
			<b>5.173.732.293</b>	<b>7.974.645.543</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	10.056.939.259	39.635.606.090
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	20.262.168.134
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	11.000.000.000
			<b>41.319.107.393</b>	<b>70.897.774.224</b>
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Cá nhân	Thành viên Ban quản trị	Tạm ứng	56.850.000.000	59.050.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi hộ	14.831.461.408	7.941.115.063
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
		Chi hộ	181.500.000	88.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Cổ tức	8.500.000.000	-
		Chi hộ	153.076.265	143.000.000
Cty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	254.231.099	1.853.306.904
			<b>82.363.170.379</b>	<b>70.668.323.574</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	51.094.040.171	74.771.304.400
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	-	1.560.654.545
			<b>51.094.040.171</b>	<b>76.331.958.945</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	61.978.000.000	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Mua căn hộ	18.185.000.000	18.185.000.000
			<b>80.163.000.000</b>	<b>80.163.000.000</b>
<b>Phải trả khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.188.300.000	98.188.300.000
		Thu hộ	19.324.800.000	19.324.800.000
		Vay	-	9.800.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Ký quỹ	-	7.000.000.000
		Phí quản lý	5.093.658.442	3.359.955.637
			<b>122.606.758.442</b>	<b>137.673.055.637</b>
<b>Vay</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	144.500.000.000	144.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	75.500.000.000	94.000.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	43.700.000.000	43.700.000.000
			<b>263.700.000.000</b>	<b>282.200.000.000</b>
<b>Chi phí trích trước ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi phí lãi vay	13.713.972.605	9.390.849.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Chi phí lãi vay	2.638.648.219	3.291.523.028
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	747.639.825	1.063.822.670
			<b>17.100.260.649</b>	<b>13.746.195.014</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	1.029.185.000	1.154.342.000
Ông Nguyễn Mạnh	240.000.000	192.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	161.716.822	290.078.291
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	48.000.000	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	144.000.000	144.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	144.000.000	72.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.766.901.822</b>	<b>1.996.420.291</b>

**31. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 424.558.056.824 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 487.683.119.447 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

**32. ĐẠI DỊCH COVID-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



 Phạm Văn Khanh Người lập	 Đoàn Hữu Chí Kế toán trưởng	 Trương Minh Thuận Tổng Giám đốc
--	---	---

Ngày 29 tháng 3 năm 2022