

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 70

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Ông Võ Quốc Khánh	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thùy Vân

Ông Võ Quốc Khánh được ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Thư Ủy quyền số 02/2021/GUQ-TTCLAND ngày 29 tháng 10 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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


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

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


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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị: 




Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61466670/22637098/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022, và được trình bày từ trang 6 đến trang 70 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.722.441.165.232	8.459.696.820.280
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	40.948.032.398	208.422.315.619
111	1. Tiền		26.318.505.243	116.481.959.777
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.629.527.155	91.940.355.842
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	90.949.087.204	84.347.079.452
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		90.949.087.204	84.347.079.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.768.025.429.793	4.827.666.587.635
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	241.137.045.987	352.112.518.139
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	652.232.599.725	1.035.463.333.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.030.683.588.834	2.202.804.144.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	846.125.364.173	1.243.091.760.559
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(2.153.168.926)	(5.805.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.795.520.723.543	3.310.374.692.824
141	1. Hàng tồn kho		2.796.989.971.100	3.310.374.692.824
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.469.247.557)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.997.892.294	28.886.144.750
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.909.706.828	11.465.671.989
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.300.761.760	17.419.779.570
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		787.423.706	693.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.074.821.910.075	2.953.979.887.066
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.061.098.085.640	967.291.485.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		696.817.582	1.294.217.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	1.060.401.268.058	965.997.268.058
220	II. Tài sản cố định		206.981.143.584	209.837.353.353
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.410.285.509	3.266.930.517
222	Nguyên giá		15.831.326.449	15.042.399.338
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.421.040.940)	(11.775.468.821)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	2.180.785.344	-
225	Nguyên giá		2.426.950.909	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(246.165.565)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	202.390.072.731	206.570.422.836
228	Nguyên giá		231.550.780.212	229.811.530.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.160.707.481)	(23.241.107.376)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	604.547.333.304	631.186.041.110
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.708.951.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(69.554.222.449)	(43.522.910.476)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.757.775.000	1.097.415.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	2.757.775.000	1.097.415.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	874.821.023.292	729.911.920.919
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		114.893.304.688	157.583.462.793
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		755.519.262.584	572.486.587.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(591.543.980)	(158.129.458)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		324.616.549.255	414.655.671.044
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	234.449.445.189	313.524.746.753
262	2. Tài sản thuế hoãn lại		2.520.303.014	
269	3. Lợi thế thương mại	19	87.646.801.052	101.130.924.291
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.797.263.075.307	11.413.676.707.346

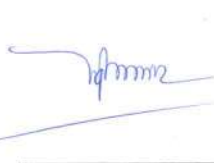
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.764.371.280.314	6.522.051.201.191
310	I. Nợ ngắn hạn		3.438.051.200.150	4.537.561.743.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	85.149.670.637	105.471.053.936
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.355.558.480.195	878.629.642.798
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	143.610.672.116	66.312.648.570
314	4. Phải trả người lao động		1.335.486.470	1.392.554.053
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	368.653.201.923	316.527.377.807
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	42.075.977.370	30.268.727.553
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	619.214.366.290	1.724.439.233.907
320	8. Vay ngắn hạn	26	788.219.626.607	1.384.894.542.498
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	34.233.718.542	29.625.962.491
330	II. Nợ dài hạn		1.326.320.080.164	1.984.489.457.578
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	133.063.083.199	134.666.390.880
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	14.267.606.057	50.086.494.049
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	301.984.214.034	300.423.791.658
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	777.851.644.675	1.401.109.107.691
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	99.153.532.199	98.203.673.300
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.032.891.794.993	4.891.625.506.155
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.032.891.794.993	4.891.625.506.155
411	1. Vốn cổ phần	27	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27	333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27	150.121.777.502	144.639.920.686
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	661.111.130.027	497.108.586.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		473.970.795.076	308.417.397.503
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		187.140.334.951	188.691.189.417
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	199.947.783.731	228.165.894.816
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.797.263.075.307	11.413.676.707.346



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.692.449.709.553	923.675.078.177
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(9.265.591.533)	(5.519.883.332)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.683.184.118.020	918.155.194.845
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.370.754.412.138)	(1.225.874.976.003)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.429.705.882	(307.719.781.158)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	515.806.002.857	850.108.898.939
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(407.659.106.702)	(254.290.963.358)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(344.772.969.729)	(240.949.570.933)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	18.1	15.737.135.324	(7.262.212.450)
25	9. Chi phí bán hàng	32	(114.334.980.080)	(85.000.693.034)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(89.318.529.160)	(93.282.416.274)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		232.660.228.121	102.552.832.665
31	12. Thu nhập khác	34	33.025.796.166	108.193.586.132
32	13. Chi phí khác	34	(23.649.058.451)	(6.198.509.723)
40	14. Lợi nhuận khác		9.376.737.715	101.995.076.409
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		242.036.965.836	204.547.909.074
51	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành	35.1	(49.401.666.414)	2.797.744.802
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.3	1.570.444.115	(13.047.079.346)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		194.205.743.537	194.298.574.530
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	27.1	187.140.334.951	188.691.189.417
62	20. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	7.065.408.586	5.607.385.113
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	511	485
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	511	485



Nguyễn Văn Thanh
Người lập





Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		242.036.965.836	204.547.909.074
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)		47.326.773.001	44.588.600.491
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(1.749.337.921)	5.874.072.866
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(271.119.881.019)	(667.948.937.870)
06	Chi phí lãi vay		213.862.542.089	240.949.570.933
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		230.357.061.986	(171.988.784.506)
09	Giảm các khoản phải thu		914.024.825.867	250.928.324.979
10	Giảm hàng tồn kho		513.512.466.079	850.775.797.225
11	Giảm các khoản phải trả		(610.715.013.572)	(245.909.516.560)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		80.110.918.203	(35.702.339.811)
14	Tiền lãi vay đã trả		(166.711.569.236)	(230.652.495.362)
15	Thuế TNDN đã nộp	22	(31.349.738.090)	(17.066.173.777)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.503.348.009)	(11.722.068.762)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		915.725.603.228	388.662.743.426
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.727.488.020)	(98.936.030.903)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư		50.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(4.987.503.365.781)	(2.012.329.365.908)
24	Tiền thu hồi cho vay		5.148.021.913.640	2.016.247.689.687
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(230.852.623.650)	(1.709.665.990.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		74.615.275.429	958.324.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		137.445.906.340	54.121.191.175
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		137.049.617.958	(792.238.505.949)

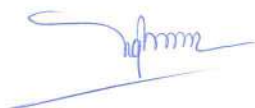
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.084.225.859.254	2.756.215.102.978
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	26	(2.304.158.238.161)	(2.227.360.978.186)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	27.3	(317.125.500)	(394.129.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.220.249.504.407)	528.459.995.092
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(167.474.283.221)	124.884.232.569
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		208.422.315.619	83.538.083.050
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	40.948.032.398	208.422.315.619



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khanh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp, bốn (4) công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Tình trạng</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích %</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết %</i>
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn”)	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm (“Hùng Anh Năm”)	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“Nguyễn Kim Đà Nẵng”)	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,85	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (“TTC Land Retail”)	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (“TTC Land Phú Quốc”)	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Hưng Điền (“Hưng Điền”)	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 18.1)

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 318 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 370).



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Quyền sử dụng đất được trích khấu hao dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 **Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
------------------------	-------------

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

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

3.9 **Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm 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 bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	41.854.637	211.287.587
Tiền gửi ngân hàng	26.276.650.606	116.270.672.190
Các khoản tương đương tiền (*)	14.629.527.155	91.940.355.842
TỔNG CỘNG	40.948.032.398	208.422.315.619

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 2,8%/năm đến 5,4%/năm.

Một số các khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 26.1*).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 63.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (*Thuyết minh số 26*).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	180.030.175.687	283.705.351.297
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	103.980.456.491	103.980.456.491
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Khác (*)	52.139.826.507	155.815.002.117
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	61.106.870.300	68.407.166.842
TỔNG CỘNG	241.137.045.987	352.112.518.139
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	239.994.230.273	350.969.702.425

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	579.832.599.725	493.288.290.680
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	214.666.511.346	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao Bì	28.873.619.676	26.720.793.000
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	10.000.000.000
- Khác	96.827.565.105	48.155.467.897
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	72.400.000.000	542.175.042.738
TỔNG CỘNG	652.232.599.725	1.035.463.333.418

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 36</i>) (i)	1.655.099.388.834	2.046.804.144.445
Cho vay bên khác (ii)	375.584.200.000	156.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.030.683.588.834	2.202.804.144.445

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.376.230.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2022 đến ngày 11 tháng 12 năm 2022	Từ 3,0 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản 66	61.200.000.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2022 đến ngày 3 tháng 12 năm 2022	Từ 10,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	57.640.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	Từ 10,5 đến 12,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.300.000.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 8 năm 2022	Từ 10,5 đến 13,0	Tín chấp

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 5 năm 2022	11,5	Tín chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	17.886.676.389	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	11,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	9,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Từ 10,0 đến 10,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	825.000.000	Ngày 5 tháng 3 năm 2022	Từ 12,5 đến 13,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.655.099.388.834</u>			

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	219.584.200.000	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2022 đến ngày 9 tháng 11 năm 2022	12
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5
TỔNG CỘNG	<u>375.584.200.000</u>		

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	846.125.364.173	1.243.091.760.559
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	551.365.672.770	398.227.635.150
Phải thu ủy thác đầu tư	91.033.636.000	71.990.509.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	59.526.252.848	8.387.173.667
Đặt cọc	57.986.000.000	58.245.709.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	23.802.725.769	27.533.053.054
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	23.393.647.412	51.314.191.804
Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước (i)	-	568.000.000.000
Khác	39.017.429.374	59.393.488.884
Dài hạn	1.060.401.268.058	965.997.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	1.007.681.847.398	913.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.719.420.660	10.715.420.660
TỔNG CỘNG	1.906.526.632.231	2.209.089.028.617
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.010.353.212)	(4.662.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.905.516.279.019	2.204.426.675.405

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

 (Thuyết minh số 36)

1.282.409.424.216 1.097.441.322.290

Phải thu các bên khác

623.106.854.803 1.106.985.353.115

- (i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng ("Tấn Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã ký với Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- (iv) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, TPHCM.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	2.727.938.323.569	3.290.352.964.048
- Dự án Jamona City (*)	1.160.393.998.562	1.127.060.715.248
- Dự án Charmington Dragonic	574.597.102.243	579.454.130.697
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	489.671.895.458	470.246.250.095
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.498.309.169
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	144.275.032.666	90.182.144.485
- Dự án Jamona Home Resort	109.795.529.438	156.507.447.462
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	10.013.243.812
- Dự án Carillon 7 (*)	6.364.943.109	543.760.326.479
- Dự án Jamona Golden Silk (*)	3.931.384.933	10.922.611.505
- Dự án Thanh Đa	-	59.592.613.130
- Dự án Phong Điền Phước Dân	-	4.358.338.675
- Các dự án khác	11.352.237.576	19.980.229.370
Hàng hóa bất động sản	40.357.786.643	12.692.831.704
Nguyên vật liệu	280.902.086	274.227.696
Công cụ và dụng cụ	1.508.327.557	1.508.327.557
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	26.904.631.245	5.546.341.819
TỔNG CỘNG	2.796.989.971.100	3.310.374.692.824
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.469.247.557)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.795.520.723.543	3.310.374.692.824

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 26.3 và 26.4).

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 46.602.477.950 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80.789.023.925 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	10.909.706.828	11.465.671.989
Chi phí hoa hồng môi giới	9.558.800.007	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	-	58.766.419
Khác	1.350.906.821	1.848.105.563
Dài hạn	234.449.445.189	313.524.746.753
Chi phí hoa hồng môi giới	225.692.187.898	287.969.485.774
Công cụ, dụng cụ	8.216.004.579	20.553.521.362
Khác	541.252.712	5.001.739.617
TỔNG CỘNG	245.359.152.017	324.990.418.742

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.370.720.769	15.042.399.338
Mua mới	-	-	-	788.927.111	788.927.111
Số cuối năm	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	249.090.909	1.012.671.216	-	6.736.544.260	7.998.306.385
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(228.333.336)	(1.161.793.663)	(467.505.664)	(9.917.836.158)	(11.775.468.821)
Khấu hao trong năm	(20.757.573)	(72.103.656)	(193.340.904)	(1.359.369.986)	(1.645.572.119)
Số cuối năm	(249.090.909)	(1.233.897.319)	(660.846.568)	(11.277.206.144)	(13.421.040.940)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517
Số cuối năm	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509



Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

*Máy móc
thiết bị*

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
Mua trong năm	<u>2.426.950.909</u>
Số cuối năm	<u>2.426.950.909</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	<u>(246.165.565)</u>
Số cuối năm	<u>(246.165.565)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u><u>2.180.785.344</u></u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tài sản khác	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	209.629.895.999	16.214.763.213	3.966.871.000	229.811.530.212
Mua trong năm	-	1.739.250.000	-	1.739.250.000
Số cuối năm	209.629.895.999	17.954.013.213	3.966.871.000	231.550.780.212
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.698.127.097	-	3.698.127.097
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(14.942.114.813)	(6.611.001.834)	(1.687.990.729)	(23.241.107.376)
Hao mòn trong năm	(3.684.959.820)	(1.613.792.410)	(620.847.875)	(5.919.600.105)
Số cuối năm	(18.627.074.633)	(8.224.794.244)	(2.308.838.604)	(29.160.707.481)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	194.687.781.186	9.603.761.379	2.278.880.271	206.570.422.836
Số cuối năm	191.002.821.366	9.729.218.969	1.658.032.396	202.390.072.731
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 26)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	674.708.951.586
Giảm khác	<u>(607.395.833)</u>
Số cuối năm	<u>674.101.555.753</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(43.522.910.476)
Khấu hao trong năm	<u>(26.031.311.973)</u>
Số cuối năm	<u>(69.554.222.449)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>631.186.041.110</u>
Số cuối năm	<u>604.547.333.304</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	74.389.535.626	90.293.954.450
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	23.402.212.785	41.155.444.156

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 38.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	737.415.000
Phần mềm bán hàng CRM	360.000.000	360.000.000
Khác	817.600.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.757.775.000</u>	<u>1.097.415.000</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	114.893.304.688	157.583.462.793
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	755.519.262.584	572.486.587.584
TỔNG CỘNG	<u>870.412.567.272</u>	<u>730.070.050.377</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(591.543.980)	(158.129.458)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>869.821.023.292</u>	<u>729.911.920.919</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm			
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	(i)	12,51	(i)	20.671.255.368	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24	23,98	24	32.038.743.256	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành ("Kim Thành")	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00	48,00	48,00	10.406.182.266	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	50,00	(ii)	189.823.491	VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng")	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	-	-	34,47	36,90	94.277.458.412	VND
TỔNG CỘNG							114.893.304.688	157.583.462.793

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

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

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

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

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

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

	Năm nay	VND Năm trước
Giá trị đầu tư		
Số đầu năm	196.534.048.907	173.312.048.907
Tăng trong năm	39.587.982.000	25.422.000.000
Giảm trong năm	<u>(94.400.000.000)</u>	<u>(2.200.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>141.722.030.907</u>	<u>196.534.048.907</u>
Phân lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu năm	(38.950.586.114)	(27.404.621.411)
Lợi nhuận (lỗ) từ các công ty liên kết	15.737.135.324	(7.262.212.450)
Lợi nhuận từ chuyển nhượng cổ phần công ty liên kết	78.324.571	-
Giảm trong năm	-	(179.752.253)
Cổ tức được chia trong năm	<u>(3.693.600.000)</u>	<u>(4.104.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>(26.828.726.219)</u>	<u>(38.950.586.114)</u>
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu năm	<u>157.583.462.793</u>	<u>145.907.427.496</u>
Số cuối năm	<u>114.893.304.688</u>	<u>157.583.462.793</u>

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

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

18.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Số cuối năm				Số đầu năm		VND
	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng	
	sở hữu			sở hữu			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	24,41	527.521.636.000	-	24,41	527.521.636.000	-	
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	9,88	153.632.675.000	-	-	-	-	
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	3,21	43.350.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch vụ Hoa Đồng	9,13	29.400.000.000	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8	1.600.000.000	(591.543.980)	8	1.600.000.000	(158.129.458)	
Công ty Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-	
TỔNG CỘNG		755.519.262.584	(591.543.980)		572.486.587.584	(158.129.458)	

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

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

18.2 Các khoản đầu tư tài chính khác (tiếp theo)

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

18.3 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên mười hai (12) tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7.2%/ năm.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	(42.563.556.509)	(29.079.433.270)
Hao mòn trong năm	(13.484.123.239)	(13.484.123.239)
Số cuối năm	(56.047.679.748)	(42.563.556.509)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	101.130.924.291	114.615.047.530
Số cuối năm	87.646.801.052	101.130.924.291

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác:	73.813.931.474	91.881.837.605
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	17.685.540.076	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	15.541.752.551
- Khác	51.470.128.424	76.340.085.054
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	11.335.739.163	13.589.216.331
TỔNG CỘNG	85.149.670.637	105.471.053.936

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	1.348.449.453.789	878.618.807.798
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	358.512.000.000	358.512.000.000
- Khác (ii)	989.937.453.789	520.106.807.798
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	7.109.026.406	10.835.000
TỔNG CỘNG	1.355.558.480.195	878.629.642.798

- (i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.674.845.030	49.401.666.414	(31.349.738.090)	80.726.773.354
Thuế giá trị gia tăng	1.910.739.023	157.721.152.465	(103.798.491.950)	55.833.399.538
Tiền thuê đất	-	4.328.078.400	(1.164.263.278)	3.163.815.122
Thuế thu nhập cá nhân	1.727.064.517	9.299.593.490	(7.172.750.017)	3.853.907.990
Các loại thuế khác	-	121.195.287	(88.419.175)	32.776.112
TỔNG CỘNG	66.312.648.570	220.871.686.056	(143.573.662.510)	143.610.672.116

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	368.653.201.923	316.527.377.807
Chi phí xây dựng phải trả	222.294.525.992	227.742.828.860
Chi phí lãi vay	87.190.506.500	40.039.533.647
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington		
Dragonis	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	20.885.335.901	10.462.181.770
Dài hạn	133.063.083.199	134.666.390.880
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	133.063.083.199	134.666.390.880
TỔNG CỘNG	501.716.285.122	451.193.768.687

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

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	42.075.977.370	30.268.727.553
Tiền cho thuê nhận trước	31.236.406.170	24.079.953.891
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	10.839.571.200	6.188.773.662
Dài hạn	14.267.606.057	50.086.494.049
Tiền cho thuê nhận trước	14.267.606.057	37.441.724.640
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	12.644.769.409
TỔNG CỘNG	56.343.583.427	80.355.221.602

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	619.214.366.290	1.724.439.233.907
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	535.645.203.483	1.601.592.432.636
Quỹ bảo trì chung cư	34.660.040.145	26.729.072.180
Cổ tức, lãi vay phải trả	17.415.122.754	21.996.856.172
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	15.297.944.868	17.312.186.854
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.900.540.421	52.454.374.452
Khác	12.295.514.619	4.354.311.613
Dài hạn	301.984.214.034	300.423.791.658
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	57.484.214.034	55.923.791.658
TỔNG CỘNG	921.198.580.324	2.024.863.025.565
Trong đó:		
Phải trả khác	661.879.549.609	1.703.735.565.049
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	259.319.030.715	321.127.460.516

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

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.384.894.542.498	1.023.496.402.312	(1.863.823.553.495)	243.652.235.292	788.219.626.607
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 26.1)	434.885.238.843	271.769.604.692	(360.493.846.552)	-	346.160.996.983
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	224.755.720.935	751.726.797.620	(791.883.816.532)	-	184.598.702.023
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	640.095.890.411	-	(640.095.890.411)	80.000.000.000	80.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	85.157.692.309	-	(71.350.000.000)	163.022.889.012	176.830.581.321
Thuế tài chính	-	-	-	629.346.280	629.346.280
Dài hạn	1.401.109.107.691	60.729.456.942	(440.334.684.666)	(243.652.235.292)	777.851.644.675
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 26.4)	490.000.000.000	-	(410.000.000.000)	(80.000.000.000)	-
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	913.917.307.691	58.841.456.942	(32.721.106.869)	(163.022.889.012)	777.014.768.752
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)	(2.808.200.000)	-	2.808.200.000	-	-
Thuế tài chính dài hạn	-	1.888.000.000	(421.777.797)	(629.346.280)	836.875.923
TỔNG CỘNG	2.786.003.650.189	1.084.225.859.254	(2.304.158.238.161)	-	1.566.071.271.282

Trong đó:

Vay từ bên khác

Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)

1.543.172.426.044

22.898.845.238

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

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay cá nhân và tổ chức

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>%/năm</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Các cá nhân	7,50-11,00	338.860.996.983	347.103.486.099
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,50	-	58.063.752.744
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	10,00	-	21.818.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	-	600.000.000
TỔNG CỘNG		<u>346.160.996.983</u>	<u>434.885.238.843</u>

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	140.851.881.201	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022	5,25-8,35	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đồng Sài Gòn
Khoản vay 2	9.986.397.382	Ngày 25 tháng 11 năm 2022	5,05	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – CN Bắc Sài Gòn					
Khoản vay 1	6.685.396.143	Tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	6,00	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	27.075.027.297	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	7,00 đến 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG	184.598.702.023				

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

26. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

26.3 **Vay dài hạn ngân hàng**

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	10,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
-------------	-----------------	--	-------	--------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	68.153.042.382	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	10,50-12,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 6 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	11,77-12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vĩnh Đàm

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh (tiếp theo)

Khoản vay 3	165.692.307.691	Từ tháng 11 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	11,77-12,10	Góp vốn HTKD với Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m2 tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
-------------	-----------------	--	-------------	--	--

TỔNG CỘNG 953.845.350.073

Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	176.830.581.321
Vay dài hạn	777.014.768.752

26.4 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
--------------------	----------------	---------------------------	-------	---------------------------	--

TỔNG CỘNG **80.000.000.000**

Trong đó:	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	187.140.334.951	187.140.334.951
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Tăng trong năm	-	271.336.280.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức đã công bố và trả bằng cổ phiếu	-	271.336.280.000
Cổ tức đã công bố và trả bằng tiền cho cổ đồng không kiểm soát	317.125.500	394.129.700

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	178.665.344.205	194.599.387.741
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.282.439.526	33.515.560.215
Quỹ đầu tư và phát triển	-	50.946.860
TỔNG CỘNG	<u>199.947.783.731</u>	<u>228.165.894.816</u>

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	228.165.894.816	231.696.098.665
Lãi thuần trong kỳ	7.065.408.586	5.607.385.113
Chia cổ tức	(317.125.500)	(394.129.700)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	(34.966.394.171)	(8.743.459.262)
Số cuối năm	199.947.783.731	228.165.894.816

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	29.625.962.491	14.976.414.814
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.963.713.632	20.798.023.586
Sử dụng quỹ	(6.355.957.581)	(6.148.475.909)
Số cuối năm	34.233.718.542	29.625.962.491

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.692.449.709.553	923.675.078.177
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	952.062.878.431	695.271.005.081
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	556.410.573.942	-
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	99.961.975.973	100.857.812.268
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	70.331.882.392	104.194.240.651
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	13.682.398.815	23.352.020.177
Trừ		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(5.610.194.622)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(3.655.396.911)	(5.519.883.332)
Doanh thu thuần	1.683.184.118.020	918.155.194.845
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	942.797.286.898	689.751.121.749
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	556.410.573.942	-
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	99.961.975.973	104.194.240.651
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	70.331.882.392	100.857.812.268
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	13.682.398.815	23.352.020.177
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.642.901.603.035	855.399.770.129
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	40.282.514.985	62.755.424.716

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	173.527.325.653	491.056.020.000
Thu nhập lãi cho vay	316.925.643.396	180.186.342.879
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	15.239.178.080	27.001.722.402
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	6.602.568.092	8.252.539.694
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT	3.511.287.636	143.612.273.964
TỔNG CỘNG	<u>515.806.002.857</u>	<u>850.108.898.939</u>

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	701.630.322.022	1.080.363.814.280
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	556.410.573.942	-
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	61.289.858.134	46.864.401.813
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	43.166.664.724	44.019.436.786
Khác	8.256.993.316	54.627.323.124
TỔNG CỘNG	<u>1.370.754.412.138</u>	<u>1.225.874.976.003</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	114.334.980.080	85.000.693.034
Chi phí môi giới	89.204.171.019	14.628.617.140
Chi phí nhân viên	8.538.649.666	9.309.519.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.958.899.852	52.176.228.227
Khác	11.633.259.543	8.886.328.580
Chi phí quản lý doanh nghiệp	89.318.529.160	93.282.416.274
Chi phí nhân viên	34.457.492.540	21.465.309.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.330.921.836	31.552.014.895
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.081.091.584	5.567.471.800
Chi phí thiết bị văn phòng	1.366.853.387	1.249.614.795
Khác	5.598.046.574	19.963.882.380
TỔNG CỘNG	<u>203.653.509.240</u>	<u>178.283.109.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	344.772.969.729	240.949.570.933
Phân chia lợi nhuận	53.220.238.134	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	2.013.257.834	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	433.414.522	158.129.458
Chi phí tài chính khác	7.219.226.483	13.183.262.967
TỔNG CỘNG	<u>407.659.106.702</u>	<u>254.290.963.358</u>

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.025.796.166	108.193.586.132
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	29.239.592.954	-
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	3.244.295.975	2.322.423.194
Tiền thu được khi thanh lý tài sản cố định	50.000.000	73.911.120
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tấn Hưng	-	100.000.000.000
Khác	491.907.237	5.797.251.818
Chi phí khác	(23.649.058.451)	(6.198.509.723)
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	(11.357.619.880)	(7.137.940)
Chi phí dự án không thực hiện	(7.849.765.540)	-
Chi phí phạt thuế	(515.416.097)	(4.962.808.960)
Lỗ từ xóa sổ công nợ phải thu	-	(996.745.861)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	(231.816.962)
Khác	(3.926.256.934)	-
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>9.376.737.715</u>	<u>101.995.076.409</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49,046,481,934	30.982.894.028
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	355,184,479	(33.780.638.830)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.570.444.114)	13.047.079.346
TỔNG CỘNG	<u>47.831.222.299</u>	<u>10.249.334.544</u>

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	242.036.965.836	204.547.909.074
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	48.407.393.167	40.909.581.815
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	6.302.113.674	11.403.300.801
Hao mòn lợi thế thương mại	2.696.824.648	2.696.824.648
Ảnh hưởng của việc chia (lãi) lỗ từ các công ty liên kết	(3.147.427.065)	1.452.442.490
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	355.184.479	797.498.037
Lỗ chuyển sang năm sau	(4.761.308.261)	845.184.589
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	-	(34.578.136.867)
Giải thể công ty con	2.829.449.277	-
Các điều chỉnh hợp nhất	(4.389.153.322)	-
Các khoản giảm thuế	(461.854.298)	(13.277.360.969)
Chi phí thuế TNDN	47.831.222.299	10.249.334.544

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	21.703.150.507	25.612.751.663	(3.909.601.156)	(13.719.408.914)
Chi phí phát hành trái phiếu	2.520.303.012	-	2.520.303.012	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(19.695.652.592)	(22.655.394.850)	2.959.742.258	672.329.568
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(96.633.229.185)	(98.203.673.300)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			1.570.444.114	(13.047.079.346)

35.4 Lỗi chuyển sang năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 9.648.453.304 VND (31 tháng 12 năm 2020: 17.119.048.710 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2016	2021	7.110.329.350	-	(467.082.994)	6.643.246.356
2017	2022	19.765.000.000	(19.765.000.000)	-	-
2018	2023	855.724.375	(27.396.958)	-	828.327.417
2019	2024	4.917.438.388	(94.920.334)	(4.677.536.822)	144.981.232
2020	2025	5.693.819.789	-	(3.670.339.489)	2.023.480.300
2021	2026	8.417.999	-	-	8.417.999
TỔNG CỘNG		18.585.729.901	122.317.292	8.814.959.305	9.648.453.304

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.494.939.000.000	1.052.254.200.000
		Thu hồi cho vay	1.590.623.250.000	1.079.607.500.000
		Lãi cho vay	85.959.730.997	116.926.076.837
		Vay	-	58.063.752.744
		Bán hàng hóa và dịch vụ	7.663.282.061	9.661.219.906
		Thanh lý Jamona Heights	-	5.200.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	4.270.976.400	4.270.976.400
		Chi phí lãi vay	-	1.312.399.891
		Cổ tức phải trả	-	88.851.000
		Thanh lý tài sản Thu nhập từ HĐHTKD	11.812.315.068	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa	-	55.704.384.089
		Bán dịch vụ	216.198.600	297.765.714
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Hoàn ứng	-	1.393.264.693
		Tạm ứng	-	860.000.000
		Bán hàng hóa	25.287.617.640	-
		Thu nhập lãi cho vay	3.705.384.104	-
		Chi phí lãi vay	200.136.986	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Trả gốc vay	25.000.000.000	-
		Vay	-	14.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.070.268.491
		Dịch vụ môi giới	-	1.017.879.675
		Mua hàng hóa và dịch vụ	6.593.206	6.928.455
		Thu nhập từ cổ tức	29.291.202.000	-
		Ứng trước	-	21.625.907.595
		Hòa tạm ứng	-	8.359.733.998
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	10.494.247

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

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

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

		VND		
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu ("Tín Nghĩa Á Châu")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả nợ gốc vay	-	59.750.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.346.210.617
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.239.789.206	12.824.641.641
		Lãi cho vay	5.343.287.230	5.773.356.163
		Vay	-	800.000.000
		Trả nợ vay	-	800.000.000
		Thu từ cho vay	40.587.982.000	-
		Cung cấp dịch vụ	493.946.056	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	755.243.424	2.617.534.932
		Mua dịch vụ	1.112.839.479	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	666.702.358	668.528.939
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	-	82.500.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	82.500.000.000
		Cho vay	-	66.399.106.148
		Thu hồi cho vay	-	58.363.106.148
		Bán hàng hóa và dịch vụ	104.200.000	40.000.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	7.604.139.777	8.132.638.265
		Lãi cho vay	-	1.533.546.744
Chi phí lãi vay	-	103.274.574		
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Hoàn ứng trước	-	23.713.818.118
		Ứng trước	-	17.188.122.632
		Mua hàng hóa	-	15.701.509.171
		Cung cấp dịch vụ	3.408.382.398	1.945.813.636
		Trả nợ gốc vay	-	708.838.067
		Cho vay	-	616.666.659
		Chi phí lãi vay	-	246.192.285
		Lãi cho vay	-	48.076.394
		Phạt	-	457.700
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả nợ gốc vay	-	8.750.000.000
		Chi phí lãi vay	-	437.106.166

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Tiến Thăng	Phó chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay	1.839.124.801	9.175.508.500
		Tạm ứng	-	2.061.673.810
		Vay	-	1.939.124.801
		Chi phí lãi vay	159.676.342	472.448.882
		Hoàn tạm ứng	-	23.373.810
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Vay	-	508.752.744.820
		Hoàn trả gốc vay	-	508.752.744.820
		Cho vay	459.874.594.336	292.125.744.820
		Thu hồi cho vay	339.296.537.850	26.074.544.820
		Lãi cho vay	4.799.056.330	5.535.186.577
		Chi phí lãi vay	-	1.645.257.345
		Cung cấp dịch vụ	311.159.285	292.779.215
		Mua dịch vụ	-	249.041.602
		Đầu tư góp vốn	4.978.000.000	-
		Thanh lý khoản đầu tư	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Lãi cho vay	12.876.304.724	9.071.568.499
		Cho vay	331.775.631.693	-
		Thu từ cho vay	374.995.631.693	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi phạt	-	263.704.675
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	29.459.091
		Thu nhập từ tiền phạt thương mại	37.229.821	-
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Hoàn trả gốc vay	-	2.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	141.952.054
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Thông báo chia cổ tức	3.693.600.000	4.104.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	77.546.614	40.639.965.539
		Vay	-	5.000.000.000
		Hoàn trả gốc vay	-	5.000.000.000
		Lãi vay	-	120.000.000
		Bán hàng hóa và dịch vụ	-	8.875.000



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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	-	18.354.000.000
		Ứng tiền	-	5.143.527.319
		Hoàn trả gốc vay	900.000.000	1.855.154.762
		Chi phí lãi vay	1.977.774.461	789.163.902
		Hoàn tạm ứng	-	493.527.319
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Hoàn trả gốc vay	-	3.111.729.812
		Vay	-	1.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	44.777.077
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	510.000.000.000
		Hoàn trả gốc vay	-	510.000.000.000
		Góp vốn đầu tư	66.300.000.000	232.000.000.000
		Thu hồi cho vay	47.000.000.000	100.663.095.887
		Chi phí lãi vay	-	20.952.328.766
		Lãi cho vay	7.083.887.664	8.094.011.018
		Bán hàng hóa và dịch vụ	3.122.000	-
		Thu nhập từ HĐGVKD	69.431.523.286	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	328.500.000	417.008.217
		Trả nợ gốc vay	-	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	1.812.000.000
		Cung cấp dịch vụ	450.000	12.600.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	54.461.550	228.052.790
		Hoàn tạm ứng	27.399.000	1.155.282.686

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

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

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

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con đến ngày 9 tháng 3 năm 2020	Thanh lý khoản đầu tư	-	49.000.000.000
		Góp vốn	-	47.780.000.000
		Vay	-	40.000.000.000
		Hoàn trả gốc vay	-	40.000.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	-	6.793.429.027
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	51.436.849.314	244.500.000.000
		Cho vay	-	12.350.000.000
		Thu hồi cho vay	-	12.350.000.000
		Vay	-	2.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	146.438.356
		Cung cấp dịch vụ	-	2.309.091
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng giám đốc	Vay	-	100.000.000
		Trả gốc vay	100.000.000	-
		Chi phí lãi vay	6.357.535	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	2.459.048.777
		Vay	-	600.000.000
		Chi phí lãi vay	15.189.041	-
		Trả gốc vay	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi	5.774.854.795	3.894.292.053
		Cho vay	22.100.000.000	3.355.000.000
		Cung cấp dịch vụ	498.667.021	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	5.454.545	-
Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa	2.290.035.379	-
Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Chi phí lãi vay	13.893.155	-
		Trả gốc vay	400.000.000	-
		Vay	150.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư liên kết Thương mại Và Xây dựng Phước Tân		Đầu tư	153.632.675.000	-

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

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

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

				VND	
<i>Các 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>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	31.707.966.849	26.615.190.719	
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.470.000.000	28.470.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	548.533.723	-	
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	126.510.549	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	49.510.010	-	
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.090.000	2.090.000	
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	10.233.197.451	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.205.544.303	
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.117.428.339	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	625.205.481	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	12.000.000	

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

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

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

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)					
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	81.757.400		-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.000.000		-
			61.106.870.300		68.407.166.842
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	470.646.667.738	
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	71.400.000.000	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	100.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	28.375.000	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.000.000.000		-
			72.400.000.000		542.175.042.738

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.376.230.000.000	1.425.819.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty liên kết	Cho vay	61.200.000.000	104.420.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	57.640.000.000	35.540.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	54.300.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	47.912.018.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	24.000.000.000	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Cho vay	17.886.676.389	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đầu tư khác	Cho vay	825.000.000	287.919.200.000
			1.655.099.388.834	2.046.804.144.445

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác				
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	729.092.772.593	657.283.252.584
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	346.228.361.018	252.480.306.360
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc	57.350.000.000	57.350.000.000
		Thu nhập từ cho vay	22.053.047.503	16.709.760.273
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	23.662.576.519	27.649.646.183
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	35.865.623.227	22.989.318.503
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	20.000.000	19.328.525.169
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	8.028.168.677	16.552.871.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	15.507.504.685	9.732.649.890
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	16.386.987	5.158.325.755
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	2.981.200.719	2.915.416.044
Ông Bùi Tiến Thắng	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	1.474.646.295	2.039.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	4.369.650.671	1.856.698.313
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	179.190.000	179.190.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Thu nhập từ cho vay	967.177.974	123.047.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275

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

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

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

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu khác (tiếp theo)					
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000	
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	-	11.717.230	
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây Nguyễn Thùy Vân	Bên liên quan	Khác	50.000.000	-	
	Bên liên quan	Khác	34.481.720.073	-	
			1.282.409.424.216	1.097.441.322.290	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	7.368.265.410	4.031.281.712	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê văn phòng	1.985.167.534	3.092.845.991	
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	619.344.300	2.314.244.300	
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí môi giới	1.250.471	2.151.650.733	
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	1.325.484.173	1.561.722.673	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	21.227.275	422.171.000	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	15.000.000	15.000.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Chi phí thuê mặt bằng	-	299.922	
			11.335.739.163	13.589.216.331	

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	10.835.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	5.190.726.341	-
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.918.300.065	-
			7.109.026.406	10.835.000
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	244.500.000.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	-	34.145.765.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	21.818.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	695.000.000	13.789.678.034
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	Đặt cọc mua căn hộ	-	2.870.049.285
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	1.116.057.747	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Cổ đông	Lãi vay	1.063.042.465	734.542.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	88.851.000	88.851.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	-	87.739.726
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	-	32.621.918

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	-	21.369.863
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi vay	9.856.079.503	-
			259.319.030.715	321.127.460.516
Vay				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	-	58.063.752.744
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	15.598.845.238	16.498.845.238
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	7.300.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	-	1.839.124.801
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	600.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	-	250.000.000
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	-	100.000.000
			22.898.845.238	84.651.722.783

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả				
Công ty Xây dựng Hùng Anh	Đầu tư khác	Lãi vay	232.241.778	-
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Lãi vay	1.516.933.097	-
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Lãi vay	5.318.371.972	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty liên kết		51.436.849.314	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi vay	6.188.735.898	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên ban giám đốc đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Lãi vay	276.426	-
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Lãi vay	6.840.389.433	-
			71.533.797.918	-

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

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

Giao dịch với bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập (*) Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	1.233.333.333	466.666.668
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	1.894.436.260
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.841.008.465	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	166.666.668	1.619.784.282
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	366.666.663	155.555.554
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	299.999.997	-
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	500.000.004	-
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	66.666.666	257.487.920
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	311.111.109
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	133.333.332	1.467.481.939
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	651.578.346
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	101.932.366
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	186.092.231	277.749.500
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.262.724.000	1.147.898.403
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	346.614.666	-
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	-	720.970.265
		6.403.106.025	9.072.652.612

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

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

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	186.743.533.899	188.691.189.417
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	-	(10.963.713.632)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	186.743.533.899	177.727.475.785
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (<i>cổ phiếu</i>)	366.356.303	366.356.303
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	511	485

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“NQ ĐHĐCĐ”) số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021.

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng đi thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	6.310.327.102
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.907.872.603
Trên 5 năm	45.738.000.000	58.574.158.054
TỔNG CỘNG	73.458.000.000	87.792.357.759

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

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

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	116.524.250.581	94.214.934.611
Trên 1 đến 5 năm	384.768.753.535	342.556.897.472
Trên 5 năm	727.265.876.375	809.903.216.418
TỔNG CỘNG	<u>1.228.558.880.491</u>	<u>1.246.675.048.501</u>

Các cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

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

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

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



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022