

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	9 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên
Bà Lê Thị Lan	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Danh	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ việc từ ngày 1 tháng 5 năm 2021)
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Tiến Dũng - Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Số: 1364/2022/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2022, từ trang 4 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2018-072-1

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2019-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2022

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		125.296.227.383	146.639.611.059
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.014.547.694	56.310.183.847
1. Tiền	111		4.702.986.318	8.475.300.220
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.311.561.376	47.834.883.627
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		35.272.739.726	15.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	35.272.739.726	15.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.248.674.145	47.363.864.393
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.413.403.176	8.944.725.530
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		96.760.000	46.760.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	24.535.282.934	34.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	4.288.663.035	3.922.530.929
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(85.435.000)	(85.435.000)
IV. Hàng tồn kho	140		21.666.299.911	27.609.946.764
1. Hàng tồn kho	141	V.7	21.666.299.911	27.609.946.764
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		93.965.907	355.616.055
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	92.700.000	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.265.907	355.616.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		23.234.051.467	42.023.795.288
I. Nợ ngắn hạn	310		9.841.684.420	26.582.920.089
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.336.705.161	1.213.495.506
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	518.008.342	106.430.428
3. Phải trả người lao động	314		953.188.400	555.708.867
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		110.000.000	131.851.731
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		73.000.000	20.750.988
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	2.419.856.138	10.861.619.411
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	9.180.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.430.926.379	4.513.063.158
II. Nợ dài hạn	330		13.392.367.047	15.440.875.199
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	2.240.926.208	2.290.926.208
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	2.300.433.902
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	11.151.440.839	10.849.515.089
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		172.288.366.157	181.291.176.591
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	172.288.366.157	181.291.176.591
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.721.971.700	34.724.782.134
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		23.358.429.368	29.198.575.838
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		2.363.542.332	5.526.206.296
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		195.522.417.624	223.314.971.879


Lương Thị Ngọc
Người lập biểu

Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởngNguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18.171.537.905	29.736.942.033
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	VI.1	18.171.537.905	29.736.942.033
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.998.361.470	13.338.782.542
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.173.176.435	16.398.159.491
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.361.422.356	7.801.215.594
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	340.250.988	1.486.297.446
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		340.250.988	1.486.297.446
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	614.453.872	968.861.607
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.601.923.216	14.644.948.351
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		2.977.970.715	7.099.267.681
11. Thu nhập khác	31	VI.7	673.722.902	1.182.677.835
12. Chi phí khác	32	VI.8	734.152.630	1.635.336.684
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(60.429.728)	(452.658.849)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.917.540.987	6.646.608.832
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	464.179.918	929.828.821
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	89.818.737	190.573.715
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.363.542.332	5.526.206.296
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	293	475

Lương Thị Ngọc
Người lập biểu

Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021	2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	2.917.540.987	6.646.608.832
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	702.071.350	533.531.809
Các khoản dự phòng	03	301.925.750	772.661.607
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.450.506.144)	(6.419.158.839)
Chi phí lãi vay	06	340.250.988	1.486.297.446
3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(188.717.069)	3.019.940.855
Giảm các khoản phải thu	09	8.323.422.560	18.560.495.885
Giảm hàng tồn kho	10	5.872.694.147	8.814.808.697
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.136.560.640	(10.508.874.374)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	239.620.916	(77.573.744)
Tiền lãi vay đã trả	14	(411.020.786)	(1.553.075.194)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(42.113.597)	(1.431.089.899)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.776.489.545)	(3.394.992.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.153.957.266	13.429.639.403
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(2.439.022.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	298.639.090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.000.000.000)	(15.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	35.000.000.000	25.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.408.838.473	7.852.545.613
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.591.161.527)	15.712.162.521
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(11.480.433.902)	(9.180.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(18.377.997.990)	(8.717.198.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(29.858.431.892)	(17.897.198.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(23.295.636.153)	11.244.603.724
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	56.310.183.847	45.065.580.123
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	33.014.547.694	56.310.183.847

Lương Thị Ngọc
Người lập biểu

Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 3 năm 2004 và thay đổi lần 7 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.600.000.000 đồng, được chia thành 8.060.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên có trụ sở tại 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ là 51%.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 41 người (tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 50 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của công ty bao gồm:

- Kinh doanh nhà. Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng nhà; xây dựng khác (sửa chữa công trình);
- Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp;
- Trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Tư vấn xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình xây dựng. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đầu tư xây dựng kinh doanh nghỉ trang;
- Mua bán vật liệu trang trí nội thất;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động chính của Công ty trong năm xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

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

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thiết kế xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp Công trình II	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây lắp công trình

Xí nghiệp Xây lắp Công trình II đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt chủ trương giải thể từ ngày 1 tháng 2 năm 2021. Công ty sẽ kế thừa tất cả các nghĩa vụ, quyền và lợi ích đối với tất cả tài sản và nợ phải trả của Xí nghiệp Xây lắp Công trình II.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận.

Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành 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 đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc, thiết bị	6 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 9
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm mặt bằng cho thuê ở chung cư Bàu Cát 2 và Phòng thông tin chung cư Khuông Việt do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20 đến 25 năm.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp sau khi đã bán hoặc sau khi không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận là giá vốn trong năm bán bất động sản đầu tư.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên Báo cáo tài chính tổng hợp dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông.

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

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ghi nhận giá vốn*Bất động sản đã bán*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 hóa và dịch vụ khác

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	254.087.014	476.715.196
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.448.899.304	7.998.585.024
Các khoản tương đương tiền (i)	28.311.561.376	47.834.883.627
Cộng	<u>33.014.547.694</u>	<u>56.310.183.847</u>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại có lãi suất giao động từ 2,90% đến 3,60%/năm.

2. Đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (i)	<u>35.272.739.726</u>	<u>15.000.000.000</u>
b. Dài hạn		
Trái phiếu (ii)	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>

(i) Đây là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 5,10% đến 5,50% năm.

(ii) Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương với 3 tỷ đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hàng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.



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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**2. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021				01/01/2021			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	24.447	254.470.000	-	(i)	24.447	254.470.000	-	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	14.667	146.670.000	-	(i)	14.667	146.670.000	-	(i)
Cộng		25.929.740.000	(25.257.542.691)			25.929.740.000	(25.257.542.691)	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc năm tài chính do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán. Đồng thời do các quy định hiện hành chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nêu trên.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	4.287.630.295	6.242.228.925
Phải thu khách hàng về thi công dự án	2.012.940.076	2.548.375.076
Phải thu khách hàng khác	112.832.805	154.121.529
	6.413.403.176	8.944.725.530
b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	2.801.230.683	8.197.142.965
Tổng cộng phải thu của khách hàng	9.214.633.859	17.141.868.495
Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:		
Tông Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	21.203.556	52.617.576

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (i)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (ii)	9.535.282.934	9.535.282.934
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	-	10.000.000.000
Cộng	24.535.282.934	34.535.282.934

Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp có lãi suất là 10%/năm cùng với thời hạn vay 3 tháng, khoản vay được gia hạn khi đến hạn.

(ii) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay tín chấp để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng khu B của dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty đang hợp tác kinh doanh (Xem thuyết minh số V.5b)

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**5. Phải thu khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.084.506.979	1.315.579.034
Tạm ứng	812.081.947	873.373.947
Các khoản khác	1.392.074.109	1.733.577.948
Cộng	4.288.663.035	3.922.530.929
b. Dài hạn		
Vốn hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (i)	29.244.619.825	29.244.619.825
Vốn hợp tác kinh doanh dự án chung cư tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (ii)	23.662.478.120	23.662.478.120
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
Cộng	52.912.097.945	52.912.097.945

Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:

Phải thu về lãi cho vay	1.130.136.986	782.465.754
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.130.136.986	756.164.384
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	-	26.301.370
Vốn hợp tác kinh doanh	52.907.097.945	52.907.097.945
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	29.244.619.825	29.244.619.825
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	23.662.478.120	23.662.478.120
Cộng	54.037.234.931	53.689.563.699

Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu khác

(i) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;
- Quy mô đất của dự án: 131.450,6 m²;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Thời gian hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày ký hợp đồng góp vốn (ngày 27 tháng 8 năm 2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**5. Phải thu khác (tiếp theo)****Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu khác (tiếp theo)**

(ii) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Quy mô đất của dự án: 6.419,4 m², tổng mức đầu tư (dự kiến) là 640 tỷ đồng;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 20% và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tỷ lệ 80%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Tiến độ đầu tư xây dựng (dự kiến): 2,5 năm;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2021: Dự án vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty do đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nên chưa thể thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá Tại ngày 01/01/2021	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021	3.192.521.428	2.919.709.212	920.264.578	7.032.495.218
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	2.784.220.887	743.832.542	768.026.792	4.296.080.221
Khấu hao trong năm	51.037.560	227.047.992	56.180.724	334.266.276
Tại ngày 31/12/2021	2.835.258.447	970.880.534	824.207.516	4.630.346.497
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	408.300.541	2.175.876.670	152.237.786	2.736.414.997
Tại ngày 31/12/2021	357.262.981	1.948.828.678	96.057.062	2.402.148.721

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.324.326.196 đồng).

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư**

	Mặt bằng cho thuê chung cư Bàu Cát 2 VND	Phòng thông tin chung cư Khuông Việt VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2021	8.591.859.141	217.202.160	8.809.061.301
Tăng trong năm	-	70.952.706	70.952.706
Tại ngày 31/12/2021	8.591.859.141	288.154.866	8.880.014.007
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2021	4.640.674.632	17.195.171	4.657.869.803
Khấu hao trong năm	347.780.248	20.024.826	367.805.074
Tại ngày 31/12/2021	4.988.454.880	37.219.997	5.025.674.877
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	3.951.184.509	200.006.989	4.151.191.498
Tại ngày 31/12/2021	3.603.404.261	250.934.869	3.854.339.130

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm diện tích tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng ở lô M, một phần tầng trệt lô A của chung cư Bàu Cát 2 và phòng thông tin thuộc chung cư Khuông Việt đang nắm giữ nhằm mục đích cho kinh doanh cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động phát sinh liên quan đến các bất động sản đầu tư nêu trên được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.577.526.175	3.966.931.732
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	367.805.074	434.657.416
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư	3.209.721.101	3.532.274.316

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

11.	Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
	a. Ngắn hạn		
	Chi phí in lịch	92.700.000	-
	b. Dài hạn		
	Chi phí sửa chữa tài sản	311.185.084	438.637.016
	Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	77.668.636	165.102.624
	Chi phí trả trước dài hạn khác	18.750.005	136.185.001
		407.603.725	739.924.641
	Cộng chi phí trả trước	500.303.725	739.924.641
12.	Tài sản thuế hoãn lại		Chi phí lãi vay dự án Khuông Việt ở giai đoạn đầu tư VND
	Tại ngày 01/01/2020		542.870.769
	Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại		20%
	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh tổng hợp trong năm		(190.573.715)
	Tại ngày 01/01/2021		352.297.054
	Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại		20%
	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh tổng hợp trong năm		(89.818.737)
	Tại ngày 31/12/2021		262.478.317

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Bên liên quan				
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	229.401.655	229.401.655	-	-
Các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Quận 8	448.457.651	448.457.651	448.457.651	448.457.651
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Trang trí Nội thất Gia Phát House	443.538.000	443.538.000	443.538.000	443.538.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Kiến Phúc	192.009.503	192.009.503	284.009.503	284.009.503
Các nhà cung cấp khác	23.298.352	23.298.352	37.490.352	37.490.352
Cộng	1.336.705.161	1.336.705.161	1.213.495.506	1.213.495.506

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	01/01/2021		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2021	
	Giá trị VND	Số phải nộp trong năm VND	Giá trị VND	Số phải nộp trong năm VND	Giá trị VND	Số đã nộp trong năm VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
a. Phải thu								
Thuế thu nhập doanh nghiệp	310.928.063	310.928.063	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	44.687.992	263.304.167	263.304.167	219.882.082	219.882.082	1.265.907	1.265.907	
Cộng	355.616.055	574.232.230	574.232.230	219.882.082	219.882.082	1.265.907	1.265.907	
b. Phải nộp								
Thuế giá trị gia tăng	88.826.368	1.717.717.030	1.717.717.030	1.578.446.654	1.578.446.654	228.096.744	228.096.744	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	153.251.855	153.251.855	42.113.597	42.113.597	111.138.258	111.138.258	
Thuế thu nhập cá nhân	17.604.060	332.744.780	332.744.780	171.575.500	171.575.500	178.773.340	178.773.340	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	955.876.320	955.876.320	955.876.320	955.876.320	-	-	
Các khoản phải nộp khác	-	35.998.811	35.998.811	35.998.811	35.998.811	-	-	
Cộng	106.430.428	3.195.588.796	3.195.588.796	2.784.010.882	2.784.010.882	518.008.342	518.008.342	

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**15. Phải trả khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.172.981.330	9.879.009.320
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	600.000.000	-
Thu hộ kinh phí bảo trì chung cư	277.326.177	558.867.040
Thuế thu nhập cá nhân thu thừa	320.158.950	369.591.010
Các khoản phải trả khác	49.389.681	54.152.041
	2.419.856.138	10.861.619.411
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ở chung cư Bàu Cát 2	1.776.039.123	1.826.039.123
Khoản giữ lại tiền bảo hành chung cư Khuông Việt của đội thi công	464.887.085	464.887.085
	2.240.926.208	2.290.926.208
Tổng cộng các khoản phải trả khác	4.660.782.346	13.152.545.619
Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:		
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	4.932.720.000



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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	11.480.433.902	11.480.433.902	11.480.433.902
- Chi nhánh Tân Định	-	-	-		(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	-	-	-		2.300.433.902	2.300.433.902
Số phải trả sau 12 tháng	-	-	-			

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**17. Dự phòng phải trả dài hạn**

Quý dự phòng
bảo hành căn hộ
VND

Tại ngày 01/01/2020**10.076.853.482**

Trích lập dự phòng trong năm

772.661.607

Tại ngày 01/01/2021**10.849.515.089**

Trích lập dự phòng trong năm

413.988.761

Sử dụng quỹ

(112.063.011)

Tại ngày 31/12/2021**11.151.440.839**

Đây là khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Khuông Việt. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng.

Mức trích lập dự phòng bảo hành được Ban Tổng Giám đốc ước tính bằng 3% trên doanh thu các căn hộ được bán trong trong năm.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	80.600.000.000	65.966.394.457	41.370.229.838	187.936.624.295
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.526.206.296	5.526.206.296
Chia cổ tức	-	-	(9.672.000.000)	(9.672.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.474.875.000)	(2.474.875.000)
Khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(24.779.000)	(24.779.000)
Tại ngày 01/01/2021	80.600.000.000	65.966.394.457	34.724.782.134	181.291.176.591
Lợi nhuận trong năm	-	-	2.363.542.332	2.363.542.332
Chia cổ tức	-	-	(9.672.000.000)	(9.672.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.636.158.766)	(1.636.158.766)
Khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(58.194.000)	(58.194.000)
Tại ngày 31/12/2021	80.600.000.000	65.966.394.457	25.721.971.700	172.288.366.157

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	51,00%	41.106.000.000	51,00%	41.106.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	39.494.000.000	49,00%	177.848.880.000
Cộng	100,00%	80.600.000.000	100,00%	80.600.000.000

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**18. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**c. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

d. Cổ tức

Công ty đã chia cổ tức bằng từ lợi nhuận sau thuế năm 2020 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 25 tháng 10 năm 2021, giá trị cổ tức đã chia là 9.672.000.000 đồng.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 cũng đã thông qua mức chia cổ tức của năm 2021 theo kế hoạch với tỷ lệ là 10% đến 12% vốn điều lệ. Mức chi trả cổ tức năm 2021 sẽ chính thức được ghi nhận theo sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại địa chỉ 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng làm văn phòng với diện tích là 781,2 m². Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Đơn giá tính tiền thuê đất sẽ được xác định và điều chỉnh lại theo từng thời kỳ dựa theo các quy định của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

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

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

1.	Doanh thu	2021	2020
		VND	VND
	Doanh thu bán căn hộ	13.799.625.367	25.770.010.301
	Doanh thu cho thuê bất động sản	3.577.526.175	3.966.931.732
	Doanh thu tư vấn thiết kế	794.386.363	-
	Cộng	18.171.537.905	29.736.942.033
2.	Giá vốn	2021	2020
		VND	VND
	Giá vốn bán căn hộ	6.081.805.306	12.904.125.126
	Giá vốn cho thuê bất động sản	367.805.074	434.657.416
	Giá vốn thi công xây lắp	548.751.090	-
	Cộng	6.998.361.470	13.338.782.542
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	2021	2020
		VND	VND
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu	4.450.506.144	6.120.514.392
	Lãi bán hàng trả chậm	910.916.212	1.680.695.845
	Cổ tức được chia	-	5.357
	Cộng	5.361.422.356	7.801.215.594
	Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:		
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.499.999.999	1.504.109.589
	Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	46.027.397	1.203.287.670
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	-	128.113.868
	Cộng	1.546.027.396	2.835.511.127
4.	Chi phí tài chính	2021	2020
		VND	VND
	Chi phí lãi vay	340.250.988	1.486.297.446

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí dự phòng bảo hành căn hộ ở chung cư Khuông Việt	413.988.761	772.661.607
Chi phí bằng tiền khác	200.465.111	196.200.000
Cộng	614.453.872	968.861.607

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.217.556.094	9.488.525.993
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.598.745	161.386.282
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.266.276	168.556.390
Thuế, phí và lệ phí	12.033.779	9.012.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.007.332	1.502.858.679
Chi phí bằng tiền khác	3.646.460.990	3.314.608.667
Cộng	12.601.923.216	14.644.948.351

7. Thu nhập khác

	2021	2020
	VND	VND
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	417.618.341	377.262.077
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	-	298.639.090
Thu nhập từ phí dịch vụ chung cư	178.473.240	241.249.796
Các khoản thu nhập khác	77.631.321	265.526.872
Cộng	673.722.902	1.182.677.835

Trong đó, thu nhập khác phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	78.582.240	97.467.480
--	------------	------------

8. Chi phí khác

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ vận hành chung cư	227.032.497	615.797.148
Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế và lãi chậm nộp	61.812.133	155.176
Các khoản chi phí khác	445.308.000	1.019.384.360
Cộng	734.152.630	1.635.336.684

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.917.540.987	6.646.608.832
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(449.093.685)	(952.873.932)
<i>Cổ tức được chia</i>	-	(5.357)
<i>Hoàn nhập chi phí lãi vay dự án Khuông Việt trong giai đoạn đầu tư</i>	(449.093.685)	(952.868.575)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	546.312.133	947.899.536
<i>Chi phí không có hóa đơn, chứng từ</i>	546.312.133	142.543.989
Thu nhập chịu thuế	3.014.759.435	6.641.634.436
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	602.951.887	1.328.326.886
Thuế TNDN được giảm (i)	(180.885.566)	(398.498.065)
Thuế TNDN năm trước bổ sung	42.113.597	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	464.179.918	929.828.821

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

(i) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ tính thuế năm 2021 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2021 áp dụng đối với các doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và giảm so với năm 2019.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân công	8.694.373.094	9.488.525.993
Chi phí khấu hao tài sản cố định	702.071.350	533.531.809
Chi phí dịch vụ mua ngoài	411.941.422	1.502.858.679
Chi phí bằng tiền khác	3.910.558.625	3.797.674.442
Cộng	13.718.944.491	15.322.590.923

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.363.542.332	5.526.206.296
Trừ: Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	(1.694.352.766)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.363.542.332	3.831.853.530
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	8.060.000	8.060.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	293	475

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã được trình bày trên báo tài chính tổng hợp của kỳ so sánh nhằm phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2021.

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Danh sách và các giao dịch với các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Các đơn vị thành viên của Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	

Ngoài các số dư và các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh khác trên bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2021 VND	2020 VND
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV		
Chia cổ tức trong năm	4.932.720.000	4.932.720.000
Thanh toán tiền cổ tức	9.865.440.000	4.110.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5		
Thu hồi tiền cho vay	10.000.000.000	-

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

Họ và tên	Chức vụ	2021 VND	2020 VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch	671.742.170	737.959.987
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên	634.043.603	729.607.718
Bà Lê Thị Lan	Thành viên	342.284.000	480.675.405
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên	291.637.287	630.036.194
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên	68.258.620	177.294.380
Ban kiểm soát			
Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban	216.162.076	283.142.870
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên	254.643.390	292.638.177
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	23.400.000	36.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc	634.043.603	729.607.718
Ông Nguyễn Thành Danh	Phó Tổng Giám đốc	291.637.287	630.036.194
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc	342.284.000	480.675.405

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chính tạo ra doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng số doanh thu. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất và những hoạt động khác chỉ để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

4. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.



Lương Thị Ngọc
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2022