

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán 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 Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 và 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 Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60792124/21894663-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Nhóm 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 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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**



---

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



---

Tôn Thiện Bảo Ngọc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.383.434.661.020</b>	<b>2.439.193.175.674</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>42.738.999.726</b>	<b>50.642.950.946</b>
111	1. Tiền		42.738.999.726	50.642.950.946
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>488.838.269.137</b>	<b>417.019.881.631</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	119.374.257.165	96.576.568.515
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	223.098.384.626	179.543.015.612
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	46.400.000.000	48.900.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	100.763.353.391	96.508.023.549
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 8	(797.726.045)	(4.507.726.045)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.837.833.975.936</b>	<b>1.947.018.110.413</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.853.185.322.637	1.964.128.977.114
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(15.351.346.701)	(17.110.866.701)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.023.416.221</b>	<b>24.512.232.684</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.615.253.640	20.152.768.430
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.408.162.581	4.359.464.254

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.028.756.986.792</b>	<b>1.687.166.698.806</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>14.027.346.202</b>	<b>19.294.446.202</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	16.688.406.202	21.955.506.202
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.127.859.479.111</b>	<b>58.987.261.822</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	653.848.516.142	20.930.332.952
222	Nguyên giá		694.992.370.296	53.339.064.829
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.143.854.154)	(32.408.731.877)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	474.010.962.969	38.056.928.870
228	Nguyên giá		475.916.753.410	38.137.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.905.790.441)	(80.466.388)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>772.431.944.056</b>	<b>41.805.396.359</b>
231	1. Nguyên giá		815.742.177.126	67.077.080.348
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.310.233.070)	(25.271.683.989)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.243.590.594</b>	<b>1.477.125.317.019</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	3.243.590.594	1.477.125.317.019
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>68.773.924.625</b>	<b>69.505.019.298</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		18.282.424.625	18.824.699.298
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.916.500.000	59.105.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>42.420.702.204</b>	<b>20.449.258.106</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	21.306.328.644	1.904.558.743
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	21.114.373.560	18.544.699.363
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.412.191.647.812</b>	<b>4.126.359.874.480</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.468.812.767.449</b>	<b>2.315.684.334.484</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.999.010.945.318</b>	<b>1.960.043.274.353</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	118.596.835.583	77.637.192.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	603.605.182.687	966.647.452.757
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	67.899.988.019	33.298.742.003
314	4. Phải trả người lao động		5.750.585.234	2.050.214.999
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	364.327.675.478	137.726.102.714
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		130.550.303	669.168.304
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	286.029.889.246	55.036.396.400
320	8. Vay ngắn hạn	22	542.910.949.602	666.365.042.509
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.457.262.968	12.874.102.690
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	8.302.026.198	7.738.859.288
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>469.801.822.131</b>	<b>355.641.060.131</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	149.015.465.569	160.266.641.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	27.467.375.660	27.500.857.660
338	4. Vay dài hạn	22	285.423.047.000	160.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.433.661.364	2.411.288.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.943.378.880.363</b>	<b>1.810.675.539.996</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.943.378.880.363</b>	<b>1.810.675.539.996</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	797.262.940.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		797.262.940.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	2.987.605.855	2.987.605.855
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	75.506.408.855	70.014.060.401
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	178.776.930.662	152.669.939.205
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		37.319.420.245	35.947.513.722
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		141.457.510.417	116.722.425.483
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	149.986.985.778	155.279.045.322
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.412.191.647.812</b>	<b>4.126.359.874.480</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	925.847.655.485	451.076.374.639
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(4.314.570.952)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	921.533.084.533	451.076.374.639
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 30	(622.193.721.740)	(294.489.499.518)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		299.339.362.793	156.586.875.121
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.702.019.238	6.927.438.976
22	7. Chi phí tài chính	27	(30.733.928.138)	(4.972.516.220)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.731.038.758)	(4.972.515.949)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(142.274.673)	(79.354.735)
25	9. Chi phí bán hàng	28, 30	(16.840.573.165)	(7.918.963.917)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 30	(39.279.769.857)	(32.161.971.690)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		215.044.836.198	118.381.507.535
31	12. Thu nhập khác	29	16.838.719.831	24.854.412.697
32	13. Chi phí khác	29	(52.136.942.195)	(25.336.597.996)
40	14. Lỗ khác	29	(35.298.222.364)	(482.185.299)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		179.746.613.834	117.899.322.236
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(46.150.837.158)	(9.671.895.767)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.569.674.197	5.327.118.749
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		136.165.450.873	113.554.545.218
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		141.457.510.417	116.722.425.483
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	(5.292.059.544)	(3.167.880.265)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	1.774	1.435
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	1.774	1.435



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>179.746.613.834</b>	<b>117.899.322.236</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	28.598.995.411	5.479.225.526
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(16.863.986.722)	(9.707.928.178)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.446.120.238)	(6.828.552.966)
06	Chi phí lãi vay	27	30.731.038.758	4.972.515.949
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>219.766.541.043</b>	<b>111.814.582.567</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(66.389.985.833)	(81.697.444.546)
10	Tăng (giảm) tăng hàng tồn kho		225.961.714.392	(331.642.062.416)
11	Tăng các khoản phải trả		(211.564.805.844)	438.726.582.490
12	Tăng chi phí trả trước		(7.864.255.111)	(434.933.427)
14	Tiền lãi vay đã trả		(53.799.243.342)	(105.029.630.803)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.806.321.840)	(8.646.508.959)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(1.771.281.600)	(1.779.450.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>89.532.361.865</b>	<b>21.311.134.906</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(70.879.921.439)	(4.294.804.475)
23	Tiền chi cho vay		-	(49.400.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		2.500.000.000	-
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(69.179.868.861)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		188.820.000	95.849.143.238
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.988.394.911	2.802.322.167
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(65.202.706.528)</b>	<b>(24.223.207.931)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		-	50.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	22	386.201.916.881	643.365.042.509
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(384.232.962.788)	(647.240.186.144)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(34.202.560.650)	(70.493.276.947)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(32.233.606.557)</b>	<b>(24.368.420.582)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(7.903.951.220)	(27.280.493.607)
60	Tiền đầu năm		50.642.950.946	77.923.444.553
70	Tiền cuối năm	4	42.738.999.726	50.642.950.946



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

Công ty có ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85%).

▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0%).

▶ Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 358 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 155 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và 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 nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

##### *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 có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Đất và nhà	25 - 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các 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 công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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 hoạt động 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư** (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

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

**3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc**

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

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 kỳ 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:

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

**3.17 Lãi 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 số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	707.693.331	1.268.284.737
Tiền gửi ngân hàng	42.031.306.395	49.374.666.209
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.738.999.726</b>	<b>50.642.950.946</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	115.273.026.122	92.475.337.472
Khách hàng Dự án Long Thới (*)	59.730.631.277	60.746.594.527
Khách hàng Dự án Terra Royal	34.248.020.462	16.360.880.813
Khách hàng Dự án 6B	9.112.538.015	9.268.045.015
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	7.319.414.000	-
Phải thu từ khách hàng khác	4.862.422.368	6.099.817.117
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.101.231.043	4.101.231.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.374.257.165</b>	<b>96.576.568.515</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>118.640.873.165</b>	<b>95.843.184.515</b>

(\*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	108.064.877.371	95.667.236.615
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.456.840.500	114.957.900
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	3.119.155.294	-
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	794.374.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.374.257.165</b>	<b>96.576.568.515</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.730.631.277	60.746.594.527
Dự án Terra Royal (i)	34.248.020.462	20.462.111.856
Dự án 6B (ii)	8.850.238.015	8.944.645.015
Dự án 6B (i)	262.300.000	318.400.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.778.700.000
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Cao ốc An Khang (i)	1.543.274.617	1.674.032.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.064.877.371</b>	<b>95.667.236.615</b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	176.191.531.540	133.501.815.478
<i>RGB (Macau) Limited</i>	34.204.282.958	-
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	30.331.861.863	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	19.378.630.000	9.680.630.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện Hoàng Trang</i>	10.334.500.000	10.334.500.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	69.014.653.288	100.559.082.047
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	46.906.853.086	46.041.200.134
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>223.098.384.626</b>	<b>179.543.015.612</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Đối tượng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	VND
	VND		%/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Trương Thị Minh Nguyệt (Thuyết minh số 32)	<u>46.400.000.000</u>	Ngày 31 tháng 5 năm 2021	4	Tín chấp

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>100.763.353.391</b>	<b>96.508.023.549</b>
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	62.107.030.140	56.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Ứng trước cho nhân viên	11.449.038.000	3.641.569.000
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	6.043.458.394	10.479.998.825
Khác	8.958.241.323	13.330.870.190
<b>Dài hạn</b>	<b>16.688.406.202</b>	<b>21.955.506.202</b>
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Ngọc Phúc	14.027.346.202	19.027.346.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Khác	-	267.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.451.759.593</u></b>	<b><u>118.463.529.751</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(64.342.045)	(3.774.342.045)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	530.799.613.894	-	564.388.100.447	-	VND
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp (ii)	408.977.488.809	-	166.016.125.870	-	
Dự án Terra Royal (iii)	332.211.055.022	-	706.305.781.184	-	
Dự án Terra Flora	182.605.157.055	-	133.640.659.253	-	
Dự án 6A	132.318.634.924	-	132.318.634.925	-	
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	116.114.797.661	-	115.977.524.233	-	
Lô 5, 6, 7 & 8 - Dự án 6B	54.350.043.979	-	37.561.184.157	-	
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	34.989.201.673	-	48.473.112.221	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Các dự án khác	31.970.539.564	(15.351.346.701)	30.599.064.768	(17.110.866.701)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.853.185.322.637</b>	<b>(15.351.346.701)</b>	<b>1.964.128.977.114</b>	<b>(17.110.866.701)</b>	

(i) Quyền sử dụng 50.400 m<sup>2</sup> đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(ii) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iii) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iv) Quyền sử dụng 136.585 m<sup>2</sup> đất tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.615.253.640</b>	<b>20.152.768.430</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	7.365.495.600	19.708.925.494
Khác	1.249.758.040	443.842.936
<b>Dài hạn</b>	<b>21.306.328.644</b>	<b>1.904.558.743</b>
Công cụ, dụng cụ	15.923.891.963	-
Chi phí trang trí	5.276.988.242	-
Khác	105.448.439	1.904.558.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.921.582.284</u></b>	<b><u>22.057.327.173</u></b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	28.821.493.234	17.085.564.636	5.657.467.366	1.774.539.593	53.339.064.829
Mua trong năm	146.754.228	8.052.099.370	-	3.403.200.538	11.602.054.136
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	609.255.155.039	17.435.063.717	-	3.361.032.575	630.051.251.331
Số cuối năm	638.223.402.501	42.572.727.723	5.657.467.366	8.538.772.706	694.992.370.296
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	5.657.467.366	1.400.394.544	16.986.645.538
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	16.086.777.995	9.363.331.909	5.551.009.879	1.407.612.094	32.408.731.877
Khấu hao trong năm	5.821.153.199	2.367.880.751	106.457.487	439.630.840	8.735.122.277
Số cuối năm	21.907.931.194	11.731.212.660	5.657.467.366	1.847.242.934	41.143.854.154
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	12.734.715.239	7.722.232.727	106.457.487	366.927.499	20.930.332.952
Số cuối năm	616.315.471.307	30.841.515.063	-	6.691.529.772	653.848.516.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	37.923.695.258	213.700.000	38.137.395.258
Tăng trong năm	437.287.378.152	491.980.000	437.779.358.152
Số cuối năm	<u>475.211.073.410</u>	<u>705.680.000</u>	<u>475.916.753.410</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	80.466.388	80.466.388
Hao mòn trong năm	1.764.726.459	60.597.594	1.825.324.053
Số cuối năm	<u>1.764.726.459</u>	<u>141.063.982</u>	<u>1.905.790.441</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>37.923.695.258</u>	<u>133.233.612</u>	<u>38.056.928.870</u>
Số cuối năm	<u>473.446.346.951</u>	<u>564.616.018</u>	<u>474.010.962.969</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16, Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Đất và nhà (*)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	67.077.080.348
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	748.665.096.778
Số cuối năm	<u>815.742.177.126</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	25.271.683.989
Khấu hao trong năm	18.038.549.081
Số cuối năm	<u>43.310.233.070</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>41.805.396.359</u>
Số cuối năm	<u>772.431.944.056</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	27.801.701.185	9.536.395.223
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(18.038.549.081)</u>	<u>(3.465.075.090)</u>
<b>Giá trị thuần</b>	<b><u>9.763.152.104</u></b>	<b><u>6.071.320.133</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Máy trò chơi điện tử có thưởng chờ lắp đặt Dự án Terra Royal	3.243.590.594	-
Chi phí xây dựng	-	789.965.341.776
Tiền sử dụng đất	-	522.268.186.277
Chi phí lãi vay	-	164.891.788.966
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.243.590.594</u></b>	<b><u>1.477.125.317.019</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	18.282.424.625	18.824.699.298
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	58.916.500.000	59.105.320.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.773.924.625</u></b>	<b><u>69.505.019.298</u></b>

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm và số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	<u>36,36</u>	<u>36,36</u>

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

	VND
	LB
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>21.000.000.000</u>
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(2.175.300.702)
Lỗ chia về từ công ty liên kết	(142.274.673)
Cổ tức được chia	<u>(400.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>(2.717.575.375)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>18.824.699.298</u>
Số cuối năm	<u>18.282.424.625</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

	Số cuối năm				Số đầu năm				
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	5,31	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	16.350.000.000	-	16.350.000.000	5,00	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangden	3.100.000.000	-	3.100.000.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	-	-	-	-	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.916.500.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>49.991.500.000</b>		<b>59.105.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>50.180.320.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	44.228.059.709	87.233.532.466
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 27)	30.731.038.758	4.972.515.949
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.959.098.467</u></b>	<b><u>92.206.048.415</u></b>

**17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	117.036.181.038	76.076.538.144
<i>Công ty TNHH TM DV Phú Phú Sương</i>	15.673.597.840	5.605.483.010
<i>Công ty TNHH TM Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang</i>	15.078.506.665	17.227.767.917
<i>Công ty TNHH TM DV Phú Phú Bảo</i>	10.926.455.574	4.829.244.754
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	75.357.620.959	48.414.042.463
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.560.654.545	1.560.654.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.596.835.583</u></b>	<b><u>77.637.192.689</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Nhóm Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>603.605.182.687</b>	<b>966.647.452.757</b>
Dự án Terra Royal	536.334.791.293	897.374.220.085
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	21.605.674.657	28.846.246.059
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	17.696.668.400	8.622.136.300
Dự án Terra Flora	13.967.782.728	
Dự án Cửa Lấp	-	18.500.000.000
Các dự án khác	14.000.265.609	13.304.850.313
<b>Dài hạn</b>	<b>149.015.465.569</b>	<b>160.266.641.569</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Terra Flora	-	11.251.176.000
Dự án Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>752.620.648.256</u></b>	<b><u>1.126.914.094.326</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	672.457.648.256	1.113.914.094.326
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	80.163.000.000	13.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. 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	14.112.448.107	46.150.837.158	(19.282.424.530)	40.980.860.735
Thuế giá trị gia tăng	17.019.637.895	44.562.836.731	(37.704.111.700)	23.878.362.926
Thuế thu nhập cá nhân	940.778.211	2.349.281.063	(2.091.343.899)	1.198.715.375
Thuế khác	1.225.877.790	4.342.975.921	(3.726.804.728)	1.842.048.983
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.298.742.003</u></b>	<b><u>97.405.930.873</u></b>	<b><u>(62.804.684.857)</u></b>	<b><u>67.899.988.019</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành ước tính của Dự án Terra Royal	301.980.115.542	95.257.069.125
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	23.421.460.070	2.351.526.178
Khác	1.896.459.956	3.087.867.501
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>364.327.675.478</u></b>	<b><u>137.726.102.714</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>286.029.889.246</b>	<b>55.036.396.400</b>
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	127.220.500.000	-
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	117.595.661.000	-
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	26.145.415.000	5.971.809.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.113.788.000	3.602.656.000
Cổ tức phải trả	3.607.929.108	37.810.489.758
Khác	6.346.596.138	7.651.441.642
<b>Dài hạn</b>	<b>27.467.375.660</b>	<b>27.500.857.660</b>
Nhận đặt cọc từ hợp đồng cho thuê	27.467.375.660	27.500.857.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>313.497.264.906</b>	<b>82.537.254.060</b>

(\*) Đây là số tiền nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlione") với số tiền là 127.220.500.000 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlione theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75% và lợi nhuận phân chia cho Công ty không thấp hơn số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD.

(\*\*) Trong các khoản đặt cọc tiền đất của Dự án Sabinco, một khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn ("Địa Ốc Chợ Lớn") đặt cọc số tiền là 98.270.861.000 VND, theo hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 7 năm 2020, để mua 46 căn nhà phố của Dự án Sabinco. Do Địa Ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm. Nhóm Công ty thận trọng trích lãi phải trả trên khoản đặt cọc này.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
	VND				
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>666.365.042.509</b>	<b>120.778.869.881</b>	<b>(384.232.962.788)</b>	<b>140.000.000.000</b>	<b>542.910.949.602</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	376.015.042.509	109.778.869.881	(239.415.042.509)	-	246.378.869.881
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22.2)	235.000.000.000	-	(142.017.920.279)	140.000.000.000	232.982.079.721
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	55.350.000.000	7.500.000.000	(2.800.000.000)	-	60.050.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4 và 32)	-	3.500.000.000	-	-	3.500.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>265.423.047.000</b>	<b>-</b>	<b>(140.000.000.000)</b>	<b>285.423.047.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	160.000.000.000	265.423.047.000	-	(140.000.000.000)	285.423.047.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>826.365.042.509</b>	<b>386.201.916.881</b>	<b>(384.232.962.788)</b>	<b>-</b>	<b>828.333.996.602</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số: 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	100.000.000.000	Ngày 8 tháng 8 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none"><li>Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5)</li><li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li><li>Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9, 12 và 13)</li></ul>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HĐTD	65.488.869.881	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"><li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li><li>Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)</li><li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m<sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li></ul>
Hợp đồng vay số 02/2020/11884944/ HĐTD	10.000.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2021	Tài trợ vốn hoạt động	8,5	<ul style="list-style-type: none"><li>Nhà đất tại Số 213 và Số 215 đường 9A. Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)</li><li>Nhà đất tại Số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)</li></ul>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.890.000.000 VND	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 10 tháng 9 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	<ul style="list-style-type: none"><li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li><li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)</li></ul>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201900754 ngày 11 tháng 10 năm 2019	20.000.000.000 VND	Ngày 26 tháng 10 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	9	<ul style="list-style-type: none"><li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li><li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)</li><li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li><li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m<sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li></ul>

**TỔNG CỘNG**

**246.378.869.881**

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTD	225.423.047.000	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2022 đến ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toàn bộ cổ phần (19.296.000 cổ phần Sabinco 192.96 tỷ đồng, tương đương 64.32% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Sabinco - Tương Bình Hiệp</li> </ul>
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HDTD	88.100.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các khoản phải thu phát sinh từ hợp đồng mua bán tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 5)</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9, 12 và 13)</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> </ul>
Hợp đồng vay số: 2235TT/15/HDTD DH-DN/068	69.882.079.721	Ngày 12 tháng 4 năm 2021			
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV- 201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m<sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)</li> </ul>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	-------------	----------------	--------------	-------------------	-------------------

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/ HDTD	40.000.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2022	Tài trợ vốn hoạt động	10	<ul style="list-style-type: none"><li>Nhà đất tại Số 213 và Số 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)</li><li>Nhà đất tại số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)</li></ul>
--	----------------	--------------------------------	--------------------------	----	---

### TỔNG CỘNG

518.405.126.721

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 232.982.079.721  
Vay dài hạn 285.423.047.000

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.3 Vay cá nhân

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 32)</b>					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	32.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tín chấp
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018	11.200.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tín chấp
<b>Ông Mai Hải Sơn</b>					
Hợp đồng vay số 03/HĐVV ngày 27 tháng 6 năm 2019	16.350.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	0	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.050.000.000</b>				

#### 22.4 Vay bên liên quan

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương Lai (Thuyết minh số 32)</b>					
Hợp đồng vay số 1	3.500.000.000	Ngày 17 tháng 3 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	5,4	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	7.738.859.288	332.694.435
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay	2.334.448.510	8.052.949.443
Trích lập quỹ từ lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	-	1.132.665.410
Sử dụng trong năm	<u>(1.771.281.600)</u>	<u>(1.779.450.000)</u>
Số cuối năm	<u>8.302.026.198</u>	<u>7.738.859.288</u>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	116.722.425.483	116.722.425.483
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	6.602.949.468	2.517.034.244	(17.172.933.155)	(8.052.949.443)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(817.344.885)	(817.344.885)
<b>Số cuối năm</b>	<b>690.866.880.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>70.014.060.401</b>	<b>2.987.605.855</b>	<b>152.669.939.205</b>	<b>1.655.396.494.674</b>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	152.669.939.205	1.655.396.494.674
Phát hành cổ phiếu mới (*)	106.396.060.000	-	-	-	-	(106.396.060.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	141.457.510.417	141.457.510.417
Trích lập quỹ	-	-	-	5.492.348.454	-	(7.826.796.964)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.127.661.996)	(1.127.661.996)
<b>Số cuối năm</b>	<b>797.262.940.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>75.506.408.855</b>	<b>2.987.605.855</b>	<b>178.776.930.662</b>	<b>1.793.391.894.585</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 3 năm 2020. Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành 3.432.115 cổ phiếu để trả cổ tức đợt hai năm 2018 tại mức 5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu của Nhóm Công ty. Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 15/QĐ/HĐQT ngày 16 tháng 10 năm 2020. Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành 7.207.844 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cho các cổ đông hiện hữu của Nhóm Công ty.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Nhóm Công ty tăng từ 690.866.880.000 VND lên 797.262.940.000 VND theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Phát hành cổ phiếu mới	106.396.060.000	-
Số cuối năm	<u>797.262.940.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức công bố	106.396.060.000	34.323.164.000
Cổ tức đã trả	34.202.560.650	68.393.276.947

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	79.726.294	797.262.940.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.726.294	797.262.940.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.285.934	787.437.822.389	68.646.328	681.041.762.389

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	141.457.510.417	116.722.425.483
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.334.448.510)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	141.457.510.417	114.387.976.973
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	79.726.294	79.726.294
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.774	1.435
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.774	1.435

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm tài chính này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

**24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

	IC	SGBD	Royal	VND Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	448.140.878	-	-	448.140.878
Vốn khác của chủ sở hữu	448.140.878	-	-	448.140.878
Lỗi lũy kế	(5.006.047.056)	(5.611.467.174)	(3.331.781.748)	(13.949.295.978)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.890.234.700</b>	<b>101.428.532.826</b>	<b>46.668.218.252</b>	<b>149.986.985.778</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm	253.192.457	(2.120.902.794)	(3.424.349.207)	(5.292.059.544)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b><u>925.847.655.485</u></b>	<b><u>451.076.374.639</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	729.344.642.677	361.387.719.269
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	124.980.822.848	75.481.274.384
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	32.179.307.161	-
<i>Doanh thu cho thuê</i>	32.116.272.137	9.536.395.223
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	7.226.610.662	4.670.985.763
<b>Trừ</b>	<b>(4.314.570.952)</b>	<b>-</b>
Giảm giá cho thuê	(4.314.570.952)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>921.533.084.533</u></b>	<b><u>451.076.374.639</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	729.344.642.677	361.387.719.269
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	124.980.822.848	75.481.274.384
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	32.179.307.161	-
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)</i>	27.801.701.185	9.536.395.223
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	7.226.610.662	4.670.985.763

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	2.588.394.911	6.907.907.701
Khác	113.624.327	19.531.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.702.019.238</u></b>	<b><u>6.927.438.976</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	452.034.993.295	234.339.966.016
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	94.483.111.534	54.127.405.123
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn	40.310.470.452	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	29.464.600.462	3.465.075.090
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.900.545.997	2.557.053.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>622.193.721.740</u></b>	<b><u>294.489.499.518</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	30.731.038.758	4.972.515.949
Khác	2.889.380	271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.733.928.138</u></b>	<b><u>4.972.516.220</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>16.840.573.165</b>	<b>7.918.963.917</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	15.374.898.753	7.875.363.917
Chi phí khác	1.465.674.412	43.600.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>39.279.769.857</b>	<b>32.161.971.690</b>
Chi phí lương nhân viên	23.662.275.618	17.419.126.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.461.632.195	7.182.630.451
Chi phí khấu hao	1.493.834.988	1.276.428.877
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(3.710.000.000)	564.033.399
Chi phí khác	5.372.027.056	5.719.752.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.120.343.022</u></b>	<b><u>40.080.935.607</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>16.838.719.831</b>	<b>24.854.412.697</b>
Thu nhập từ xóa sổ công nợ các dự án	13.032.919.681	4.571.555.501
Phạt vi phạm hợp đồng	2.161.232.850	3.422.840.727
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.611.886.026	12.619.591.146
Thu nhập khác	32.681.274	4.240.425.323
<b>Chi phí khác</b>	<b>(52.136.942.195)</b>	<b>(25.336.597.996)</b>
Phạt thuế	(37.464.837.366)	(17.231.885.069)
Chi phí điện nước	(12.524.015.092)	-
Xóa sổ công nợ các dự án	-	(3.412.956.790)
Chi phí khác	(2.148.089.737)	(4.691.756.137)
<b>LỖ THUẦN KHÁC</b>	<b><u>(35.298.222.364)</u></b>	<b><u>(482.185.299)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT. KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án bất động sản	452.034.993.295	214.157.204.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.927.400.162	61.310.035.574
Chi phí lương nhân viên	30.692.872.325	17.419.126.467
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	28.598.995.411	5.479.225.526
Chi phí hoa hồng bán hàng	15.374.898.753	7.875.363.917
Chi phí khác	24.345.159.885	8.146.717.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>676.974.319.831</u></b>	<b><u>314.387.673.937</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.643.658.349	9.671.895.767
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	1.507.178.809	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.569.674.197)</u>	<u>(5.327.118.749)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.581.162.961</u></b>	<b><u>4.344.777.018</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>179.746.613.834</u></b>	<b><u>117.899.322.236</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	34.044.693.743	23.579.864.447
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.823.497.357	4.546.634.936
Phần lãi trong công ty liên kết	28.454.935	15.870.947
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	1.507.178.809	-
Lỗi tính thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.987.769.666	(23.625.265.585)
Khác	189.568.451	(172.327.727)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>43.581.162.961</u></b>	<b><u>4.344.777.018</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm này 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 nội bộ chưa thực hiện	20.919.298.560	18.354.098.963	2.565.199.597	5.339.114.349
Trợ cấp thời việc phải trả	195.075.000	190.600.400	4.474.600	(11.995.600)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>21.114.373.560</u></b>	<b><u>18.544.699.363</u></b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>2.569.674.197</u></b>	<b><u>5.327.118.749</u></b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Ứng tiền mua căn hộ	48.978.000.000	9.000.000.000
		Vay	7.500.000.000	30.000.000.000
		Trả nợ vay	2.800.000.000	5.000.000.000
		Lãi vay	2.266.476.162	1.106.358.904
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Ứng tiền mua căn hộ	18.185.000.000	-
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.200.000.000	56.850.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	-	7.689.405.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	<u>4.101.231.043</u>	<u>4.101.231.043</u>
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>				
Bà Trương Minh Nguyệt	Bên liên quan	Vay	<u>46.400.000.000</u>	<u>48.900.000.000</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	35.906.853.086	31.041.200.134
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	15.000.000.000
			<u><b>46.906.853.086</b></u>	<u><b>46.041.200.134</b></u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	59.050.000.000	56.850.000.000
Bà Trương Minh Nguyệt	Bên liên quan	Lãi cho vay	3.057.030.140	-
			<u><b>62.107.030.140</b></u>	<u><b>56.850.000.000</b></u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	<u>1.560.654.545</u>	<u>1.560.654.545</u>
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	61.978.000.000	13.000.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Mua căn hộ	<u>18.185.000.000</u>	<u>-</u>
			<u><b>80.163.000.000</b></u>	<u><b>13.000.000.000</b></u>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	43.700.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Vay	3.500.000.000	-
			<u><b>47.200.000.000</b></u>	<u><b>39.000.000.000</b></u>
<b>Chi phí trích trước ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	<u>1.063.822.670</u>	<u>1.316.416.438</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	1.154.342.000	1.225.025.000
Ông Nguyễn Mạnh	192.000.000	144.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	290.078.291	-
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	144.000.000	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	144.000.000	144.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	72.000.000	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.996.420.291</u></b>	<b><u>1.657.025.000</u></b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 487.683.119.447 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 567.331.495.293 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

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

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



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021