

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 45

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 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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60792124/21894663

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.816.535.884.185	2.208.383.492.895
110	I. Tiền	4	38.798.911.150	39.548.535.234
111	1. Tiền		38.798.911.150	39.548.535.234
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		421.310.798.001	425.589.902.031
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	120.228.697.398	96.525.142.015
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	209.471.506.741	229.507.071.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	92.343.977.862	104.001.072.306
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(733.384.000)	(4.443.384.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.349.060.679.434	1.723.536.130.136
141	1. Hàng tồn kho		1.362.718.111.687	1.738.953.082.389
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(15.416.952.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.365.495.600	19.708.925.494
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	7.365.495.600	19.708.925.494
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.310.184.445.916	2.029.010.921.401
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7	15.620.247.809	20.620.247.809
216	1. Phải thu dài hạn khác		18.281.307.809	23.281.307.809
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		253.045.810.027	48.689.436.969
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.037.255.207	11.116.358.719
222	Nguyên giá		32.248.179.751	32.213.089.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.210.924.544)	(21.096.731.032)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	243.008.554.820	37.573.078.250
228	Nguyên giá		243.008.554.820	37.573.078.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.607.136.966.157	41.805.396.359
231	1. Nguyên giá		1.656.849.233.747	67.077.080.348
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(49.712.267.590)	(25.271.683.989)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.003.528.294	1.473.732.870.589
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	3.003.528.294	1.473.732.870.589
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	430.746.883.473	443.649.977.705
251	1. Đầu tư vào công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		58.916.500.000	59.105.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.629.616.527)	(13.915.342.295)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		631.010.156	512.991.970
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		257.659.800	144.116.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	373.350.356	368.875.756
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.126.720.330.101	4.237.394.414.296

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.353.498.593.667	2.576.257.176.137
310	I. Nợ ngắn hạn		2.165.615.991.856	2.237.112.289.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	104.974.899.044	132.355.044.313
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	589.141.262.437	966.647.452.757
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	63.901.771.859	26.107.090.715
314	4. Phải trả nhân viên		221.194.252	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	339.044.315.188	124.319.815.170
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		130.550.303	669.168.304
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	296.941.495.140	55.014.163.437
320	8. Vay ngắn hạn	21	767.910.949.602	930.365.042.509
322	9. Quỹ phúc lợi và khen thưởng		3.349.554.031	1.634.512.121
330	II. Nợ dài hạn		187.882.601.811	339.144.886.811
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	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	20	10.971.202.340	11.004.684.340
338	4. Vay dài hạn	21	20.000.000.000	160.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.433.661.364	2.411.288.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.773.221.736.434	1.661.137.238.159
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.773.221.736.434	1.661.137.238.159
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		72.518.803.000	67.026.454.546
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164.581.984.221	164.385.894.400
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.995.813.181	50.607.763.395
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		115.586.171.040	113.778.131.005
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.126.720.330.101	4.237.394.414.296



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	865.231.579.781	451.185.465.546
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 28	(586.176.490.342)	(300.026.283.146)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.055.089.439	151.159.182.400
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	1.212.677.824	17.702.321.134
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(52.882.225.112) (40.165.486.880)	(11.486.911.693) (14.574.146.089)
25	6. Chi phí bán hàng	26, 28	(15.374.898.753)	(7.918.963.917)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26, 28	(17.360.729.472)	(21.657.064.312)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		194.649.913.926	127.798.563.612
31	9. Thu nhập khác	27	15.194.152.531	13.329.260.817
32	10. Chi phí khác	27	(51.820.584.405)	(25.719.272.793)
40	11. Lỗ khác	27	(36.626.431.874)	(12.390.011.976)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		158.023.482.052	115.408.551.636
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(42.441.785.612)	(1.618.425.031)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	4.474.600	(11.995.600)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		115.586.171.040	113.778.131.005



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		158.023.482.052	115.408.551.636
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 12	25.554.777.113	3.812.162.664
03	Hoàn nhập dự phòng		7.222.381.232	(6.744.259.224)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.102.370.874)	(17.702.321.134)
06	Chi phí lãi vay	25	40.165.486.880	14.574.146.089
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		229.863.756.403	109.348.280.031
09	Tăng các khoản phải thu		(85.203.670.570)	(126.032.132.965)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		95.859.731.504	(272.540.405.879)
11	Tăng các khoản phải trả		43.267.960.481	407.677.573.673
12	Giảm chi phí trả trước		12.229.886.308	1.382.781.829
14	Tiền lãi vay đã trả		(75.303.995.964)	(104.862.849.984)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.837.947.646)	(2.675.060.839)
17	Lưu chuyển tiền giảm khác từ hoạt động kinh doanh		(619.406.600)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		212.256.313.916	12.298.185.866
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi mua trái phiếu		-	(500.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(247.110.856.762)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		188.820.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.102.370.874	5.802.321.134
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.291.190.874	(241.808.535.628)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	201.278.869.881	910.365.042.509
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(387.510.546.105)	(650.240.186.144)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(28.065.452.650)	(68.402.394.347)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(214.297.128.874)	191.722.462.018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		(749.624.084)	(37.787.887.744)
60	Tiền đầu năm		39.548.535.234	77.336.422.978
70	Tiền cuối năm	4	38.798.911.150	39.548.535.234



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 RIÊNG

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 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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 119 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 122).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

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

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

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng do 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 trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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)

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

Đất và nhà 25 – 50 năm

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	392.087.717	1.099.500.978
Tiền gửi ngân hàng	38.406.823.433	38.449.034.256
TỔNG CỘNG	38.798.911.150	39.548.535.234

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Long Thới (*)	59.730.631.277	60.746.594.527
Khách hàng Dự án Terra Royal	34.248.020.462	20.462.111.856
Khách hàng Dự án 6B	9.112.538.015	9.268.045.015
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	-
Khách hàng khác	9.818.093.644	6.048.390.617
TỔNG CỘNG	120.228.697.398	96.525.142.015
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	119.495.313.398	95.791.758.015
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	112.254.051.855	92.423.910.972
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	7.974.645.543	4.101.231.043

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

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	108.064.877.371	95.667.236.615
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.405.414.000	63.531.400
Phải thu từ hoạt động cho thuê	4.025.022.027	-
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	794.374.000
TỔNG CỘNG	<u>120.228.697.398</u>	<u>96.525.142.015</u>

(*) 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
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.778.700.000
Cao ốc An Khang (i)	1.543.274.617	1.674.032.217
TỔNG CỘNG	<u>108.064.877.371</u>	<u>95.667.236.615</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	138.573.732.517	86.437.275.242
<i>RGB (Macau) Limited</i>	34.204.282.958	-
<i>Interblock Asia Pacific Pty. Limited</i>	30.331.861.863	-
<i>Công Ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện</i>		
<i>Hoàng Trang</i>	10.334.500.000	10.334.500.000
<i>Các bên khác</i>	50.775.484.265	63.175.171.811
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	70.897.774.224	143.069.796.468
TỔNG CỘNG	<u>209.471.506.741</u>	<u>229.507.071.710</u>

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	92.343.977.862	104.001.072.306
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh 30</i>)	67.134.115.063	68.948.004.977
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	6.043.458.394	10.479.998.825
Ứng trước cho nhân viên	239.669.000	111.669.000
Khác	6.721.149.871	12.255.813.970
Dài hạn	18.281.307.809	23.281.307.809
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
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	110.625.285.671	127.282.380.115
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(3.710.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	107.964.225.671	120.911.320.115

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	531.098.095.248	-	566.622.359.105	-	
Dự án Terra Royal (ii)	323.582.504.483	-	727.280.225.009	-	
Dự án Terra Flora	180.869.797.209	-	97.250.738.718	-	
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.318.634.925	-	
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (iii)	116.116.548.146	-	116.084.729.964	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Dự án 6B - Lô 5, 6, 7 & 8	27.882.648.800	-	27.830.670.211	-	
Dự án Cửa Lấp	-	-	8.626.235.735	-	
Các dự án khác	22.001.092.820	(13.657.432.253)	34.090.698.666	(15.416.952.253)	
TỔNG CỘNG	1.362.718.111.687	(13.657.432.253)	1.738.953.082.389	(15.416.952.253)	

- (i) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).
- (ii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).
- (iii) Quyền sử dụng 136.585 m², đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè là 44.536.088 VND, dự án Terra Royal là 6.962.548.735 VND và chi phí công cụ, dụng cụ là 358.410.777.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.661.445.878	32.213.089.751
Mua mới trong năm	-	-	-	35.090.000	35.090.000
Số cuối năm	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.696.535.878	32.248.179.751
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	10.209.667.743
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	15.200.400.698	378.456.812	4.079.475.522	1.438.398.000	21.096.731.032
Khấu hao trong năm	865.530.360	-	174.639.987	74.023.165	1.114.193.512
Số cuối năm	16.065.931.058	378.456.812	4.254.115.509	1.512.421.165	22.210.924.544
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	10.718.670.854	-	174.639.987	223.047.878	11.116.358.719
Số cuối năm	9.853.140.494	-	-	184.114.713	10.037.255.207

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Đất và nhà (*)

Nguyên giá:

Số đầu năm	67.077.080.348
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang	<u>1.589.772.153.399</u>
Số cuối năm	<u>1.656.849.233.747</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	25.271.683.989
Khấu hao trong năm	<u>24.440.583.601</u>
Số cuối năm	<u>49.712.267.590</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>41.805.396.359</u>
Số cuối năm	<u>1.607.136.966.157</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 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 21*).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

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

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 23.1)	20.097.673.199	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>(24.440.583.601)</u>	<u>(3.465.075.090)</u>
Giá trị thuần	<u>(4.342.910.402)</u>	<u>6.071.320.133</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Máy trò chơi điện tử có thường chờ lắp đặt Dự án Terra Royal	3.003.528.294	-
Chi phí xây dựng	-	786.572.895.346
Tiền sử dụng đất	-	522.268.186.277
Chi phí lãi vay	-	164.891.788.966
TỔNG CỘNG	<u>3.003.528.294</u>	<u>1.473.732.870.589</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	58.916.500.000	59.105.320.000
Trái phiếu (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(26.629.616.527)</u>	<u>(13.915.342.295)</u>
TỔNG CỘNG	<u>430.746.883.473</u>	<u>443.649.977.705</u>

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

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(3.445.534.396)	192.960.000.000	(4.990.342.295)	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	(9.823.162.131)	150.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG	376.960.000.000	(13.268.696.527)	376.960.000.000	(4.990.342.295)	

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 64,32%).
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85%).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	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	Tỷ lệ sở hữu %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61	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	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	-	-	-	-	188.820.000	-	188.820.000	-	18.882	0,06
TỔNG CỘNG	58.916.500.000	(8.925.000.000)	49.991.500.000		59.105.320.000	(8.925.000.000)	50.180.320.000			

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

15. 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 25)	40.165.486.880	14.574.146.089
TỔNG CỘNG	84.393.546.589	101.807.678.555

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	76.331.958.945	110.082.858.813
Phải trả các bên khác	28.642.940.099	22.272.185.500
TỔNG CỘNG	104.974.899.044	132.355.044.313

17. 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 Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	589.141.262.437	966.647.452.757
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
Dự án Terra Flora	13.967.782.728	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	3.396.668.400	8.622.136.300
Dự án Cửa Lấp	-	18.500.000.000
Các dự án khác	13.836.345.359	13.304.850.313
Dài hạn	149.015.465.569	160.266.641.569
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
TỔNG CỘNG	738.156.728.006	1.126.914.094.326
Trong đó:		
Các bên khác	657.993.728.006	1.113.914.094.326
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.163.000.000	13.000.000.000

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

18. 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	7.005.276.843	42.441.785.612	(12.274.488.077)	37.172.574.378
Thuế giá trị gia tăng	17.019.637.895	14.940.714.957	(8.081.989.926)	23.878.362.926
Thuế thu nhập cá nhân	856.298.187	1.502.721.458	(1.339.648.968)	1.019.370.677
Thuế khác	1.225.877.790	4.303.904.461	(3.698.318.373)	1.831.463.878
TỔNG CỘNG	<u>26.107.090.715</u>	<u>63.189.126.488</u>	<u>(25.394.445.344)</u>	<u>63.901.771.859</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng		278.998.648.793	72.082.370.623
Phạt chậm thanh toán		37.393.371.151	37.029.639.910
Chi phí lãi vay		21.119.566.529	12.119.937.137
Khác		1.532.728.715	3.087.867.500
TỔNG CỘNG		<u>339.044.315.188</u>	<u>124.319.815.170</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

			VND
		Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		296.941.495.140	55.014.163.437
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)		225.408.800.000	-
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal		26.145.415.000	5.971.809.000
Thu hộ		19.324.800.000	-
Mượn tiền		9.800.000.000	1.922.416.683
Nhận đặt cọc		4.693.788.000	3.602.656.000
Cổ tức phải trả		3.607.929.108	37.810.489.758
Khác		7.960.763.032	5.706.791.996
Dài hạn		10.971.202.340	11.004.684.340
Nhận ký quỹ, ký cược		10.971.202.340	11.004.684.340
TỔNG CỘNG		<u>307.912.697.480</u>	<u>66.018.847.777</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Các bên khác</i>		170.239.641.843	57.096.431.094
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>		137.673.055.637	8.922.416.683

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Đây là số tiền nhận đặt cọc cho:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 189/HĐHT/ĐTKDN ngày 5 tháng 3 năm 2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD") với số tiền là 98.188.300.000 VND, tương ứng 70% giá trị vốn góp để hợp tác phát triển Dự án Terra Flora. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, SGBD sẽ hoàn thành việc góp vốn và nhận 95 căn hộ với tổng diện tích 7.924,33 m² của Dự án Terra Flora, hoặc nhận lại phần tiền đặt cọc và tiền lãi tương ứng theo lãi suất 6,5%/năm.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("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.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Cán trừ	Phân loại lại	Số cuối năm
						VND
Vay ngắn hạn	930.365.042.509	201.278.869.881	(387.510.546.105)	(116.222.416.683)	140.000.000.000	767.910.949.602
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 21.4)	264.000.000.000	94.000.000.000	(3.277.583.317)	(116.222.416.683)	-	238.500.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	376.015.042.509	99.778.869.881	(239.415.042.509)	-	-	236.378.869.881
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	235.000.000.000	-	(142.017.920.279)	-	140.000.000.000	232.982.079.721
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 21.3 và số 30)	55.350.000.000	7.500.000.000	(2.800.000.000)	-	-	60.050.000.000
Vay dài hạn	160.000.000.000	-	-	-	(140.000.000.000)	20.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	160.000.000.000	-	-	-	(140.000.000.000)	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.090.365.042.509	201.278.869.881	(387.510.546.105)	(116.222.416.683)	-	787.910.949.602



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	100.000.000.000 VND	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none">Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè (<i>Thuyết minh số 5</i>)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 (<i>Thuyết minh số 11</i>)Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (<i>Thuyết minh số 8 và 12</i>)

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

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">Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)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 (<i>Thuyết minh số 12</i>)Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)
---------------------------------------	----------------	---	---	----	---

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
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"> 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 (<i>Thuyết minh số 11</i>) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 12</i>)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
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"> 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 (<i>Thuyết minh số 11</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² 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 (<i>Thuyết minh số 12</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)
TỔNG CỘNG			236.378.869.881		

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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
-------------	--------------------	----------------	--------------	-------------------	-------------------

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Hợp đồng vay số
6220-LAV-201800866 ngày
26 tháng 10 năm 2018

95.000.000.000 Ngày 26 tháng 10
năm 2021 - Ngày
26 tháng 10
năm 2023

Phát triển
dự án
Terra Royal

10,5

- 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 11*)
- Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² 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 12*)
- Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 8*)
- Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 8*)

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số
1555/19MN/HDTD

88.100.000.000 Ngày 30 tháng 3
năm 2021

Phát triển
dự án
Terra Royal

11

- 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*)
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Terra Royal (*Thuyết minh số 8 và 12*)
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 11*)

TỔNG CỘNG

252.982.079.721

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

232.982.079.721

Vay dài hạn

20.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)						
21.3 Vay cá nhân	Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		VND				
	Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 30)					
	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 ngày 20 tháng 8 năm 2018	11.200.000.000				
	Ông Mai Hải Sơn					
	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
	TOTAL	60.050.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Chi tiết khoản vay từ các công ty con:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 30)					
Hợp đồng vay số 01/HĐVV-02/05/2019	144.500.000.000	Ngày 16 tháng 5 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	4	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (Thuyết minh số 30)					
Hợp đồng vay số 15/2020/HĐVV	40.000.000.000	Ngày 18 tháng 8 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	6,9	Tín chấp
	39.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		6,5	
	14.500.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2021		6,9	
TỔNG CỘNG	238.500.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	62.940.539.322	91.468.537.785	1.584.133.966.320
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	113.778.131.005	113.778.131.005
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Phân phối lợi nhuận và khen thưởng	-	-	-	4.085.915.224	(4.085.915.224)	-
Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	-	(1.634.512.121)	(1.634.512.121)
Giảm khác	-	-	-	-	(817.183.045)	(817.183.045)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159
Năm nay						
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159
Phát hành cổ phiếu mới (*)	106.396.060.000	-	-	-	(106.396.060.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	115.586.171.040	115.586.171.040
Phân phối lợi nhuận và khen thưởng	-	-	-	5.492.348.454	(5.492.348.454)	-
Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.167.224.255)	(1.167.224.255)
Số cuối năm	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	164.581.984.221	1.773.221.736.434

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 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, 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 Công ty. Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 15/QĐ/HĐQT ngày 16 tháng 10 năm 2020, 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 Công ty.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của 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 28 tháng 4 năm 2020.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Phát hành cổ phiếu mới	106.396.060.000	-
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>797.262.940.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức đã công bố	106.396.060.000	34.323.164.000
Cổ tức đã trả	28.065.452.650	68.402.394.347

22.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	79.726.294	797.262.940.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<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
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<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 Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	729.344.642.677	361.387.719.269
Doanh thu hợp đồng xây dựng	108.562.653.243	75.590.365.291
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 11)	20.097.673.199	9.536.395.223
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.226.610.662	4.670.985.763
TỔNG CỘNG	<u>865.231.579.781</u>	<u>451.185.465.546</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	702.370.874	5.802.321.134
Cổ tức nhận được	400.000.000	11.900.000.000
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	109.350.000	-
Lãi từ chênh lệch tỷ giá	956.950	-
TỔNG CỘNG	<u>1.212.677.824</u>	<u>17.702.321.134</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	452.034.993.295	222.538.961.266
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	103.466.107.632	71.465.193.501
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 11)	24.774.843.418	3.465.075.090
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.900.545.997	2.557.053.289
TỔNG CỘNG	<u>586.176.490.342</u>	<u>300.026.283.146</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	40.165.486.880	14.574.146.089
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) tài chính dài hạn	12.714.274.232	(3.087.234.396)
Khác	2.464.000	-
TỔNG CỘNG	<u>52.882.225.112</u>	<u>11.486.911.693</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	15.374.898.753	7.918.963.917
Chi phí hoa hồng bán hàng	15.374.898.753	7.875.363.917
Chi phí khác	-	43.600.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.360.729.472	21.657.064.312
Chi phí lương nhân viên	10.469.828.753	9.202.788.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.891.716.762	4.779.317.274
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 10</i>)	1.114.193.512	1.129.079.448
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.710.000.000)	982.620.000
Chi phí khác	4.594.990.445	5.563.259.590
TỔNG CỘNG	<u>32.735.628.225</u>	<u>29.576.028.229</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	15.194.152.531	13.329.260.817
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, nước	13.032.919.681	5.334.864.589
Phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	2.161.232.850	3.422.840.727
Thu nhập từ xóa sổ công nợ	-	4.571.555.501
Chi phí khác	(51.820.584.405)	(25.719.272.793)
Lãi từ việc chậm nộp thuế	(39.258.036.620)	(17.002.594.044)
Chi phí thu hộ tiền điện, nước	(12.524.015.092)	(5.303.721.959)
Xóa sổ chi phí các dự án khác	-	(3.412.956.790)
Chi phí khác	(38.532.693)	-
LỖ KHÁC	<u>(36.626.431.874)</u>	<u>(12.390.011.976)</u>

28. 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	222.538.961.266
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.357.824.394	76.244.510.775
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 10 và 12</i>)	25.554.777.113	3.812.162.664
Chi phí hoa hồng bán hàng	15.374.898.753	7.875.363.917
Chi phí lương nhân viên	10.469.828.753	9.202.788.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.710.000.000)	982.620.000
Chi phí khác	10.829.796.259	8.763.143.565
TỔNG CỘNG	<u>618.912.118.567</u>	<u>329.419.550.187</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.934.606.803	1.618.425.031
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.507.178.809 (4.474.600)	- 11.995.600
TỔNG CỘNG	<u>42.437.311.012</u>	<u>1.630.420.631</u>

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>158.023.482.052</u>	<u>115.408.551.636</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	31.604.696.410	23.081.710.327
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	9.225.374.358	3.967.144.513
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	1.507.178.809	-
Tax penalty	180.061.435	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	-	(23.038.434.209)
Cổ tức được nhận	(80.000.000)	(2.380.000.000)
Chi phí thuế TNDN	<u>42.437.311.012</u>	<u>1.630.420.631</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trợ cấp thời việc phải trả	195.075.000	190.600.400	4.474.600	(11.995.600)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	373.350.356	368.875.756		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			4.474.600	(11.995.600)

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	179.828.365.983	390.386.026.685
		Thanh toán cổ tức	11.900.000.000	-
		Chi hộ	559.622.661	1.134.309.532
		Doanh thu cho thuê Cổ tức	109.090.908	109.090.908
			-	11.900.000.000
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	2.200.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Đặt cọc dự án	98.188.300.000	-
		Vay	94.000.000.000	117.000.000.000
		Trả nợ vay	17.135.672.760	21.000.000.000
		Lãi vay	4.641.969.516	4.851.109.589
		Tạm ứng hoạt động Mượn	-	103.683.273.445
			-	22.922.416.683
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	10.884.922.270	-
		Chi hộ	9.817.276.806	-
		Tiền thuê mặt bằng	8.100.000.000	-
		Lãi vay	5.814.630.138	3.576.219.178
		Tiền điện, nước	3.456.560.068	-
		Phí quản lý	3.359.955.637	-
		Trả nợ vay	2.500.000.000	3.000.000.000
		Doanh thu giữ xe	581.856.980	-
		Nhận đặt cọc	-	7.000.000.000
		Vay	-	150.000.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Trả trước 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	Trả trước tiền mua căn hộ	18.185.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	-	7.689.405.379
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Hoàn trả góp vốn dự án	4.000.000.000	-
		Cổ tức	400.000.000	-

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal	Công ty con	Cho thuê	3.873.414.500	-
			7.974.645.543	4.101.231.043
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	39.635.606.090	107.807.628.334
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	20.262.168.134
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	15.000.000.000
			70.897.774.224	143.069.796.468
<i>Phải thu khác</i>				
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	59.050.000.000	56.850.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal	Công ty con	Chi hộ	7.941.115.063	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi hộ Cổ tức	143.000.000	198.004.977
			68.727.016.670	70.540.906.584
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	74.771.304.400	108.522.204.268
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
			76.331.958.945	110.082.858.813

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

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

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

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Người mua trả tiền ngắn hạn					
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	18.185.000.000	-	
			80.163.000.000	13.000.000.000	
Phải trả khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.188.300.000	-	
		Thu hộ	19.324.800.000	-	
		Vay	9.800.000.000	1.922.416.683	
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Kí quỹ	7.000.000.000	7.000.000.000	
		Phí quản lý	3.359.955.637	-	
			137.673.055.637	8.922.416.683	
Vay					
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	144.500.000.000	147.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	94.000.000.000	117.000.000.000	
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	43.700.000.000	39.000.000.000	
			282.200.000.000	303.000.000.000	
Chi phí trích trước ngắn hạn					
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi phí lãi vay	9.390.849.316	3.576.219.178	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Chi phí lãi vay	3.291.523.028	4.851.109.589	
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	1.063.822.670	1.316.416.438	
			13.746.195.014	9.743.745.205	

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	1.154.342.000	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 Tuyên	144.000.000	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	144.000.000	144.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	72.000.000	-
TOTAL	<u>1.996.420.291</u>	<u>1.657.025.000</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

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

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



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021