



THANG LOI GROUP

PHÁT TRIỂN ĐỊA PHƯƠNG - PHỤNG SỰ ĐẤT NƯỚC

" C Á C H M À N G "

NGƯỜI THẮNG LỢI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021





MỤC LỤC

CHƯƠNG 01

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI

- 05 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 06 Tổng quan về Thắng Lợi
- 07 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 08 Sơ đồ tổ chức
- 10 Các sự kiện nổi bật năm 2021
- 19 Danh hiệu và giải thưởng năm 2021

CHƯƠNG 02

BAN LÃNH ĐẠO TẬP ĐOÀN

- 20 Giới thiệu Hội đồng quản trị & Ban lãnh đạo
- 26 Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 34 Báo cáo Ủy ban Kiểm toán

CHƯƠNG 03

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 38 Định hướng phát triển bền vững
- 46 Định hướng kinh doanh năm 2022 và Chiến lược đến năm 2030

CHƯƠNG 04

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

- 49 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
- 56 Các dự án tiêu biểu
- 61 Hoạt động phát triển quỹ đất

CHƯƠNG 05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



ÔNG DƯƠNG LONG THÀNH
Chủ tịch HĐQT

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính chào Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời chúc sức khỏe, lời cảm ơn chân thành đến các Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng, những người đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng những thăng trầm của Tập đoàn trong suốt thời gian qua.

Như chúng ta đã biết, 2020 và 2021 có thể nói là 2 năm vô cùng khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung, Việt Nam nói riêng. Và Tập đoàn BĐS Thăng Lợi chúng tôi cũng không nằm ngoại lệ, thế nhưng trong nguy luôn có cơ, chính những thách thức của thời cuộc đã trở thành cơ hội để chúng tôi nhìn nhận lại bộ máy tổ chức, từ đó có những chiến lược phù hợp với bối cảnh thực tế.

Năm 2021 vừa qua, tôi tự hào khi Tập đoàn BĐS Thăng Lợi bằng sự nỗ lực, quyết tâm cùng những sách lược đúng đắn đã gặt hái được những thành công nhất định. Dù trong bối cảnh đại dịch, Tập đoàn vẫn hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đặt ra và đạt được các giải thưởng đáng tự hào như: Top 4 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2021 (FAST500), Top 100 Doanh nghiệp phát triển bền vững (CSI) và mới đây nhất là Top 100 Sao Vàng Đất Việt cùng nhiều giải thưởng danh giá khác.

Trong năm 2022 và nhiều năm tới, dầu biết rằng chặng đường phía trước sẽ còn nhiều khó khăn, thách thức nhưng tôi tin rằng với sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác, khách hàng, cùng sự nỗ lực, tinh thần trách nhiệm, đoàn kết của toàn thể CBNV, những mục tiêu chiến lược đã đề ra sẽ thu về quả ngọt. Uy tín của thương hiệu Tập đoàn BĐS Thăng Lợi sẽ ngày càng thăng hoa vững mạnh trên thị trường bất động sản. Đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, Quý đối tác, khách hàng.

Một lần nữa, thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn sự tin tưởng của Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng cùng toàn thể CBNV đã đồng hành cùng Tập đoàn trong suốt quá trình chinh phục thử thách, hiện thực hóa mục tiêu "Vì một triệu tổ ấm cho người Việt" mà chúng ta đã và đang từng bước hoàn thiện trong suốt nhiều năm qua.

Dương Long Thành
Chủ tịch HĐQT



TỔNG QUAN VỀ THẮNG LỢI

Tập đoàn BĐS Thăng Lợi thành lập năm 2010 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản với nhóm ngành chủ lực gồm: Đầu tư & Phát triển quỹ đất, Xây dựng & Quản lý dự án, Phát triển dự án, Vận hành & Khai thác BĐS, Công nghệ, Giáo dục - Truyền thông & BĐS nông nghiệp. Trong 12 năm hình thành và xây dựng vị thế, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi của hôm nay đã và đang từng bước khẳng định là một trong những Tập đoàn hàng đầu trên thị trường bất động sản phía Nam.

Kiên định hoạt động với tôn chỉ “Phát triển địa phương – Phụng sự đất nước”, trong suốt quá trình phát triển, Tập đoàn đã không ngừng cải tiến, nâng cao chất lượng dịch vụ, đổi mới và nâng tầm giá trị sản phẩm bất động sản lên một tầm cao mới, cung cấp ra thị trường những dự án đẳng cấp với mức giá vừa túi tiền nhằm tạo nên những khu dân cư đáng sống, góp phần chỉnh trang đô thị, hướng đến mục tiêu vì một triệu tổ ấm cho người Việt.

Không dừng ở nỗ lực mang lại hiệu quả hoạt động và giá trị cho nhà đầu tư, cho khách hàng và CBNV, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi còn kỳ vọng luôn hoàn thành trọn vẹn sứ mệnh tạo ra giá trị gia tăng cho tất cả các thành phần tham gia vào chuỗi giá trị của Tập đoàn, khẳng định giá trị thương hiệu Việt trong quá trình hội nhập.



TẦM NHÌN

Trở thành tổ chức kiểu mẫu trong việc nâng tầm chất lượng cuộc sống của người Việt thông qua việc tạo ra các dự án có giá trị sống cao



SỨ MỆNH

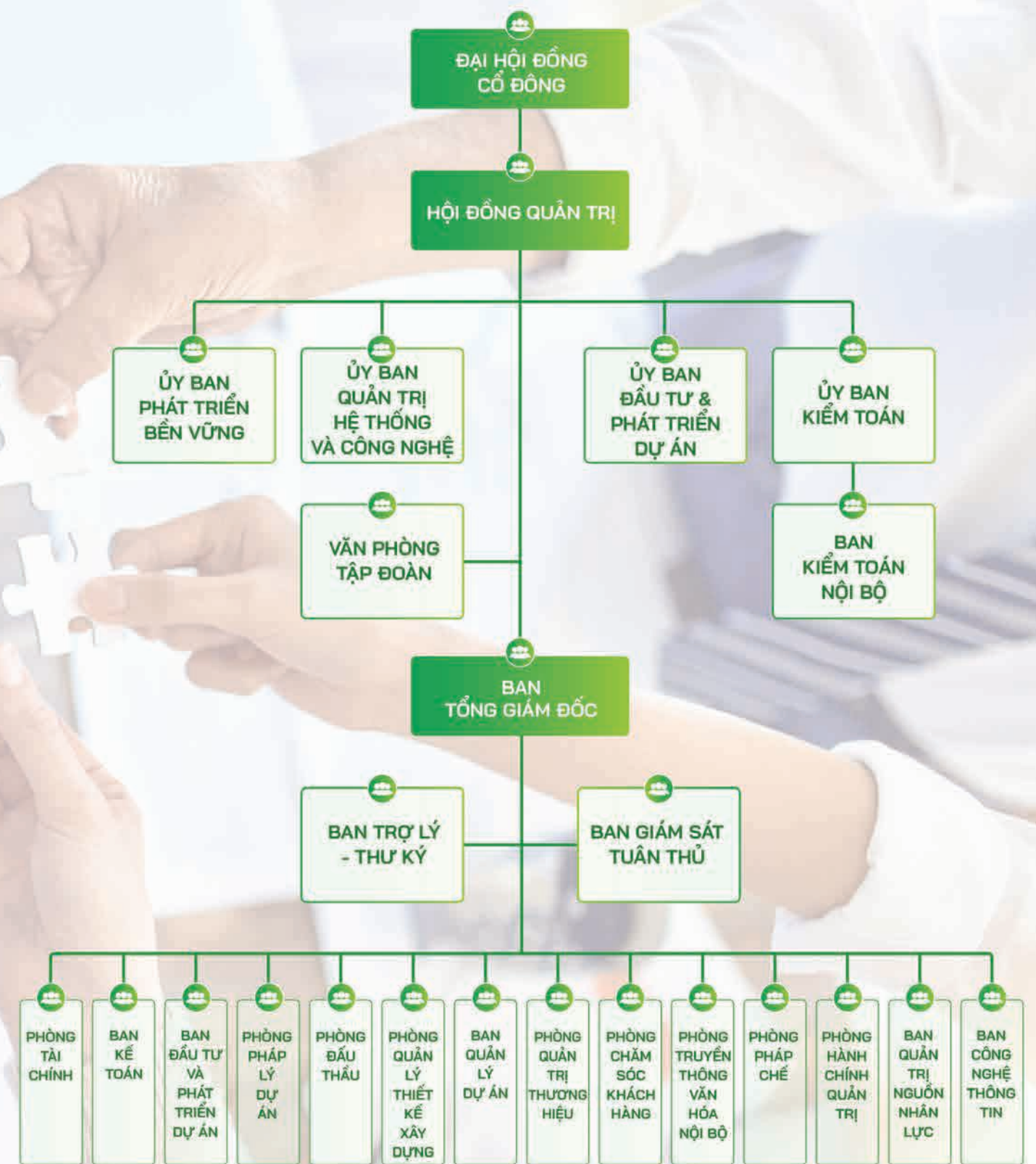
Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Chính trực - Kỷ luật - Đoàn kết - Khát vọng - Khác biệt

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021



THÁNG
01

GIỚI THIỆU DỰ ÁN THE SOL CITY

GIẤC MƠ KIẾN TẠO NHỮNG GIÁ TRỊ SỐNG TỐT NHẤT NAM SÀI GÒN



Ngày 10/01/2021, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã có buổi giới thiệu dự án The Sol City – một trong những dự án “đại đô thị” được chờ đợi nhất tại khu Tây trong năm 2021. Với chủ đề “The sound of Future”, buổi giới thiệu dự án The Sol City đã diễn ra trong không khí sôi động, hoành tráng tại Trung tâm hội nghị Riverside Place (Q.4 Tp.HCM), chính thức đánh dấu sự đổ bộ của siêu dự án tại khu Tây thành phố. Sự kiện thu hút sự tham gia của hơn 2.500 khách hàng, nhà đầu tư, đối tác, các chuyên viên tư vấn từ các đơn vị phân phối chiến lược.

Được định hướng trở thành đô thị sinh thái kiểu mẫu, hướng đến các giá trị sống – giải trí cân bằng, trở về với tự nhiên. Dự án sở hữu tổng diện tích lên đến 103ha với độ phủ về hạ tầng giao thông, quang cảnh và tiện ích lên đến 65%. Trong đó, 3ha dùng riêng cho việc xây dựng công viên cây xanh, đảm bảo môi trường sống trong lành, gần gũi thiên nhiên. The Sol City hiện cũng là một trong số ít những dự án tại khu Tây đầu tư chuỗi 39 tiện ích nội khu cao cấp. Trong khuôn khổ buổi giới thiệu The Sol City, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi cùng các đại diện phía đối tác, đại lý phân phối cũng đã có những chia sẻ về tầm nhìn, thông tin chi tiết và chính sách ưu đãi bán hàng của dự án.



THÁNG
04

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2021

DẤU ẤN THẮNG LỢI GROUP



Ngày 16/04/2021, tại New World Sài Gòn Hotel (76 Lê Lai, Q.1, Tp.HCM), Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, đặt mục tiêu doanh thu lên 1.000 tỷ đồng, tiếp tục đẩy mạnh M&A và kiện toàn hệ thống.

Tại đại hội, đại diện Ban lãnh đạo Tập đoàn đã thông qua các báo cáo về tình hình hoạt động, kinh doanh trong bối cảnh toàn xã hội đang chống chọi với đại dịch Covid-19. Theo đó, trong năm 2021, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã có những điều chỉnh về định hướng chiến lược phù hợp với bối cảnh chung của thị trường. Tái cấu trúc hệ thống, bổ nhiệm Ban lãnh đạo mới, thành lập thêm 4 Công ty thành viên: Thăng Lợi Long An, Thăng Lợi Tây Nguyên, Thăng Lợi Miền Nam và Winhouse, hoàn thiện thêm hệ sinh thái.

Về hoạt động kinh doanh, trong năm 2020 Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã triển khai thành công dự án The Sol City – Thành phố vệ tinh Nam Sài Gòn với quy mô lên đến 103 ha tọa lạc tại địa bàn xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, Long An. Bên cạnh đó, lượng hàng tồn kho từ các dự án khác cũng được khai thác mạnh, chiếm tỷ trọng cao trong kết quả kinh doanh năm 2020. Song song đó, các chỉ số tài chính năm 2020 cũng được đại diện Tập đoàn BĐS Thăng Lợi báo cáo trước đại hội. Theo đó, trong năm 2020 Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã đạt mức doanh thu là 485 tỷ đồng đạt 98% kế hoạch, LNST cán mốc 79 tỷ đồng đạt 116% kế hoạch, tăng lần lượt là 42% và 96% so với năm 2019. Tính đến ngày 31/12/2020 tổng tài sản đạt 1.533 tỷ đồng, tăng 30% so với năm 2019. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 77% và tài sản dài hạn chiếm 23%.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021



THÁNG
07

CHUỖI SỰ KIỆN LIVESTREAM BÁN HÀNG

CHIẾN THUẬT CHUYỂN ĐỔI SỐ, BỨT PHÁ DOANH THU NGOẠN MỤC GIỮA TÂM DỊCH



Trong bối cảnh thị trường phủ bóng đen xám xịt bởi đại dịch Covid-19, cùng với đó là giãn cách xã hội kéo dài suốt nhiều tháng tại các thành phố lớn trên cả nước, việc ứng dụng công nghệ số, phát triển hạ tầng số, đưa các hoạt động thường nhật lên môi trường số là một trong những giải pháp then chốt để các doanh nghiệp tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh trong bối cảnh “không tiếp xúc”.

Không nằm ngoài xu thế chuyển đổi kinh doanh số, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi trở thành một trong những đơn vị tiên phong tổ chức sự kiện livestream để giới thiệu các dự án tiềm năng, những kiến thức chuyên môn về thị trường địa ốc đến với khách hàng trong năm 2021, “cá kiếm” hàng trăm tỷ doanh thu. Theo đó, trong đợt dịch thứ 4 quay trở lại với tốc độ lan nhanh và nguy hiểm hơn so với những lần trước, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã nhanh chóng xoay chuyển tình thế, thích ứng với tình hình thực tế khi sử dụng hai nền tảng có sẵn là Facebook và Youtube để tiếp cận nhà đầu tư, khách hàng của mình cũng như cập nhật tình hình mới nhất về dự án trong bối cảnh đại dịch diễn ra.

Ba số phát sóng lần lượt với các chủ đề “The Sol City: Tiến độ thần tốc - Ưu đãi cực bốc”, “Đầu tư thông minh - Không lo tài chính”, “Mua nhà một chạm - Thịnh vượng một đời”, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi ghi nhận những tín hiệu tích cực khi nhận sự quan tâm, chú ý của nhiều nhà đầu tư, khách hàng, cán mốc doanh số khả quan hơn so với kỳ vọng trước đó.



THÁNG
07

HỘI NGHỊ SƠ KẾT BÁN NIÊN 2021

TỔNG KẾT KẾT QUẢ KINH DOANH 6 THÁNG ĐẦU NĂM



Chiều ngày 24/07/2021, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã tổ chức Hội nghị sơ kết bán niên năm 2021 trực tuyến giữa Ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên của Tập đoàn cùng các đối tác chiến lược nhằm tổng kết kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm và định hướng hoạt động 6 tháng cuối năm 2021. Hội nghị sơ kết bán niên đã thu hút gần 500 cán bộ nhân viên trong hệ thống tham dự.

Với chủ đề “Wake up - Sống - Làm việc và Phát triển thời Covid”, Hội nghị đã mang đến bức tranh tổng quan về những kết quả đạt được trong 6 tháng đầu năm của Tập đoàn, cũng như kế hoạch 6 tháng cuối năm trong bối cảnh hiện nay.

Theo đó, nhờ đi đầu trong việc chuyển đổi hình thức kinh doanh một cách nhanh chóng, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã đạt nhiều kết quả kinh doanh đáng ghi nhận khi doanh số đạt 62%, số tiền thực thu đạt 64% so với mục tiêu toàn năm 2021 giữa bối cảnh nhiều doanh nghiệp phải co cụm hoạt động.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021



THÁNG
10

GIỚI THIỆU PHÂN KHU ĐẸP NHẤT THE SOL CITY

SỰ KIỆN TRỰC TUYẾN KẾT NỐI CÁC ĐIỂM CẦU XUẤT HIỆN LẦN ĐẦU TIÊN TRONG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN



Ngày 31/10/2021, đánh dấu cột mốc vô cùng quan trọng của The Sol City - Thành phố vệ tinh Nam Sài Gòn khi Tập đoàn BĐS Thăng Lợi chính thức công bố phân khu đẹp nhất của The Sol City. Phân khu được xem là "tinh hoa" nổi bật nhất của dự án với những dãy nhà phố Sol River và shophouse đắt giá Sol Central cùng với đó tất cả tiện ích đã hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng. Sự kiện thực hiện theo hai hình thức online qua zoom và offline tại dự án, thu hút hơn 1.000 chuyên gia tư vấn, khách hàng, nhà đầu tư tham gia.

Trong buổi lễ giới thiệu phân khu đẹp nhất The Sol City, bên cạnh những chính sách bán hàng cực hấp dẫn dành cho nhà đầu tư, ngay trong lễ giới thiệu dự án khách hàng đến tham dự sự kiện còn được tham gia bốc thăm trúng thưởng và nhận các mức chiết khấu tối thiểu 3% và cao nhất là 20% cho mỗi giao dịch thành công.



THÁNG
12

KHAI TRƯƠNG TỔ HỢP NHÀ THỰC NGHIỆM "ĐẠI THẾ GIỚI"

ĐẦU TIÊN VÀ ĐỘC BẢN



Nhằm mang đến cho những cư dân tương lai của The Sol City những giải pháp tối ưu trong từng không gian sống. Ngày 12.12.2021, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã chính thức khai trương cụm nhà thực nghiệm "Đại thế giới" đầu tiên và độc bản với 5 phong cách: Bắc Âu – Tân cổ điển – Hiện đại – Nhật Bản – Trung Hoa. Tổ hợp nhà thực nghiệm được Tập đoàn Gõ An Cường hoàn thiện giải pháp nội thất áp dụng công nghệ Cabinetpro.



Theo đơn vị phát triển dự án - Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, các căn nhà phố hoàn thiện nội thất tại dự án The Sol City không phải là các căn nhà mẫu thông thường mà đây là nơi Tập đoàn BĐS Thăng Lợi và Gõ An Cường muốn đưa ra các giải pháp nội thất trong từng không gian sống, phù hợp với nhu cầu, mong muốn của từng chủ nhân, để giải quyết mọi vấn đề, yêu cầu sống đúng "gu" của khách hàng và nhà đầu tư.

LỄ TRAO THƯỞNG PHÒNG BAN CỐNG HIẾN NĂM 2021

TỔNG GIÁ TRỊ
GIẢI THƯỞNG **30.5** TỶ ĐỒNG

MỨC NHẬN TRUNG BÌNH **20.5** THÁNG LƯƠNG / NGƯỜI



THÁNG
01
2022

HỘI NGHỊ TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 VÀ TRIỂN KHAI MỤC TIÊU NĂM 2022

TỔNG KẾT HÀNH TRÌNH
PHỤNG SỰ ĐẦY THỦ THÁCH CỦA NĂM 2021
VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2022



Ngày 23/01/2022 tại trung tâm hội nghị Adora Center, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã tổ chức thành công “Hội nghị tổng kết hoạt động năm 2021 và triển khai mục tiêu năm 2022”. Trong khuôn khổ hội nghị, đại diện các Công ty thành viên đã báo cáo thành tích mà doanh nghiệp đã đạt được trong năm 2021 vừa qua, đồng thời vươn cao quyết tâm bứt phá mạnh mẽ hơn trong năm 2022 khi lần lượt nhận chỉ tiêu kinh doanh & hoạt động từ Ban lãnh đạo Tập đoàn.

Cũng tại buổi hội nghị tổng kết, Tập đoàn cũng đã vinh danh những cá nhân có cống hiến, gắn bó với Tập đoàn trong suốt nhiều năm qua. Theo đó, có hơn 30 cá



nhân đã vinh danh trong hạng mục “Tuổi đời Thắng Lợi” với thâm niên gắn bó từ 3 năm trở lên. Cùng với đó, các phòng ban xuất sắc, phòng ban cống hiến cũng được xướng tên trên sân khấu hội nghị tổng kết và được nhận tổng mức thưởng hấp dẫn lên đến 33,5 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong ngày 23/01, tại đêm gala Year End Party – Sao Hội Tụ, Ban lãnh đạo Tập đoàn BĐS Thăng Lợi còn công bố chính sách phúc lợi “Người Thắng Lợi Thịnh Vượng”, trao tặng 15 suất mua nhà ưu đãi nội bộ cho CBNV, 5 suất hỗ trợ mua xe ô tô cho Người Thắng Lợi đang làm việc tại hệ thống Tập đoàn với tổng mức tài trợ lên đến 80 tỷ đồng.



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG NĂM 2021

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG NĂM 2021



Giải Thưởng
Sao Vàng Đất Việt
Năm 2021



Top 100 Doanh Nghiệp
Phát Triển Bền Vững
Năm 2021



FAST500
Top 500 Doanh Nghiệp
Tăng Trưởng Nhanh Nhất
Việt Nam



Thương Hiệu Vàng
TP.HCM 2021



PROFIT500
Top 500 Doanh Nghiệp
Lợi Nhuận Tốt Nhất
Việt Nam 2021



Doanh Nghiệp
Vĩ Cống Đồng 2021



Top 10
Nhà Phát Triển BĐS Tiềm
Năng 2022



The Sol City
Top 10 Dự Án Và Đô Thị Nhà
Ở Tiềm Năng Nhất 2022



CHƯƠNG 2

BAN LÃNH ĐẠO TẬP ĐOÀN

BAN LÃNH ĐẠO TẬP ĐOÀN



ÔNG DƯƠNG LONG THÀNH
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn BĐS Thắng Lợi

Ông Dương Long Thành có hơn 15 năm lãnh đạo và quản lý doanh nghiệp. Hiện Ông đang là đại biểu HĐND tỉnh Long An nhiệm kỳ 2021 - 2026. Bên cạnh đó, Ông Thành còn đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong các tổ chức khác như:

Ủy viên UBTV Hội doanh nhân trẻ Việt Nam khóa VII nhiệm kỳ 2022 - 2025.

Chủ tịch Câu lạc bộ Doanh nhân 2030 (TP.HCM).

Phó Chủ tịch Hội Liên Hiệp Thanh Niên Việt Nam tỉnh Long An.

Phó Chủ tịch Hội Doanh Nhân Trẻ Long An.

Ủy viên Ban pháp chế HĐND Tỉnh Long An nhiệm kỳ 2021-2026.



ÔNG NGUYỄN THANH QUYỀN
*Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc
Tập đoàn BĐS Thắng Lợi*

Tốt nghiệp Kỹ Thuật Điện tử và Quản trị kinh doanh trường Đại học Công nghiệp Tp.HCM. Ông Quyền có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh và marketing. Ông Quyền gia nhập Tập đoàn BĐS Thắng Lợi từ năm 2015.



ÔNG PHAN MINH HOÀNG
*Thành viên HĐQT - Phó tổng giám đốc
Tập đoàn BĐS Thắng Lợi*

Tốt nghiệp cử nhân tài chính tín dụng trường Đại học Ngân hàng TP.HCM. Ông Hoàng từng có kinh nghiệm làm việc tại nhiều ngân hàng lớn: HD Bank, Techcombank, Saigon Bank. Ông Hoàng gia nhập Tập đoàn BĐS Thắng Lợi từ năm 2016. Hiện Ông Hoàng đang làm thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc Tập đoàn BĐS Thắng Lợi.



ÔNG LÊ ĐỨC NGHĨA

*Thành viên HĐQT Tập đoàn BĐS Thăng Lợi
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Gỗ An Cường*

Ông Nghĩa từng được đào tạo tại Đức và có hơn 27 năm kinh nghiệm trong ngành gỗ công nghiệp và là một trong những chuyên gia hàng đầu tại Việt Nam và khu vực Đông Nam Á về vật liệu và giải pháp cho ngành gỗ công nghiệp. Ông hiện đang là thành viên HĐQT Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, đồng thời đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong các tổ chức: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Gỗ An Cường, Tập đoàn Malloca Việt Nam, CEO Aconcept Việt Nam, Chủ tịch CLB 2030 nhiệm kỳ 8.



BÀ LÊ THỊ MAI HẠNH

*Hiện là thành viên HĐQT - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Tập đoàn BĐS Thăng Lợi*

Là thạc sỹ Quản trị kinh doanh, có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh, tài chính, trước khi đảm nhiệm vị trí Chủ tịch UBKT Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, bà Hạnh từng đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại các tổ chức: Công ty CP Tập đoàn Địa Ốc Cát Tường, Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Rạng Đông, Công ty CP Tư vấn Sao Việt, Công ty Liên doanh Dệt nhuộm Thiên Nam Sunrise, Ngân hàng TMCP Việt Á.



ÔNG LOAN VĂN SƠN

*Thành viên HĐQT Tập đoàn BĐS Thăng Lợi
Chủ tịch HĐQT Toppion*

Tư vấn trưởng kiêm Chủ tịch HĐQT của Tập đoàn huấn luyện và tư vấn triển khai TOPPION - một tổ chức đi đầu trong việc ứng dụng mô hình đào tạo độc nhất MTC - Result® tại Việt Nam. Ông đồng thời cũng là chuyên gia huấn luyện thuộc mạng lưới Coaching toàn cầu Marshall Goldsmith Stakeholder Centered Coaching, là tác giả của cuốn sách "Leader Mindset – Thay đổi tư duy lãnh đạo".



ÔNG LÊ THANH GIÀU

*Chánh Văn phòng HĐQT
Tập đoàn BĐS Thăng Lợi*

Tốt nghiệp đại học Sư phạm và Đại học kinh tế Tp.HCM với hơn 15 năm kinh nghiệm trong đào tạo, quản lý nhân sự. Trước khi gia nhập Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, Ông Giàu từng giữ nhiều vị trí quan trọng trong các Tập đoàn, tổ chức: Giám đốc quản trị nguồn nhân lực, Giám đốc nhân sự, Phó giám đốc điều hành hệ thống.



ÔNG NGUYỄN VĂN TÙNG

*Phó Tổng giám đốc
Tập đoàn BĐS Thăng Lợi*

Tốt nghiệp Đại học kiến trúc Hà Nội và Đại học kinh tế luật Tp.HCM. Ông Tùng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, quản lý dự án. Trước khi đảm nhận vị trí Phó Tổng giám đốc Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, ông Tùng từng giữ vị trí quản lý cấp cao tại các doanh nghiệp lớn trong nước: Công ty CP đầu tư kinh doanh BĐS – TLM, Công ty TNHH May Chợ Lớn, Công ty CP Xây dựng Long Thành, Công ty CP Đầu tư hạ tầng dầu khí Petroland.



BÀ NGUYỄN THỊ ANH THƯ

*Kế toán trưởng
Tập đoàn BĐS Thăng Lợi*

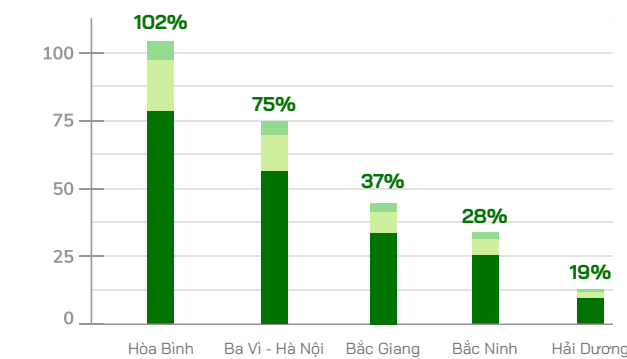
Tốt nghiệp Đại học Tài Chính và Đại học Kinh tế Tp.HCM, bà Thư có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và kiểm toán. Từng đảm nhận vị trí kế toán trưởng, tư vấn tài chính tại nhiều doanh nghiệp bất động sản trong nước: Công ty CP Đầu tư Nam Phương Paraisident, Seaholdings, Công ty CP Đầu tư Năm Bẩy Bẩy...

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN BĐS THẮNG LỢI TRONG NĂM 2021



1 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2021

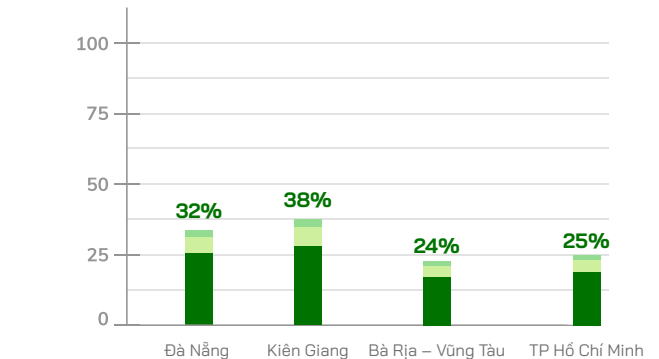
Năm 2021 khép lại với nhiều khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản (BDS), thị trường tiếp tục mất cân đối cung – cầu, “sốt đất” xảy ra sau mỗi đợt dịch Covid-19 và kết thúc một năm nhiều biến động với việc đất đầu giá ở Thủ Thiêm đạt mức kỷ lục chưa từng có:



Nhu cầu giao dịch BĐS tại khu vực phía Bắc
(*) Nguồn: báo cáo từ Hiệp hội BĐS Việt Nam

Số liệu tổng hợp báo cáo từ Hiệp hội BĐS Việt Nam, những tháng đầu năm 2021, đặc biệt trong quý 1/2021 nhu cầu giao dịch bất động sản tăng rõ rệt Bắc vào Nam, ở khắp các khu vực trên cả nước, mức tăng bình quân từ 30 – 100%:

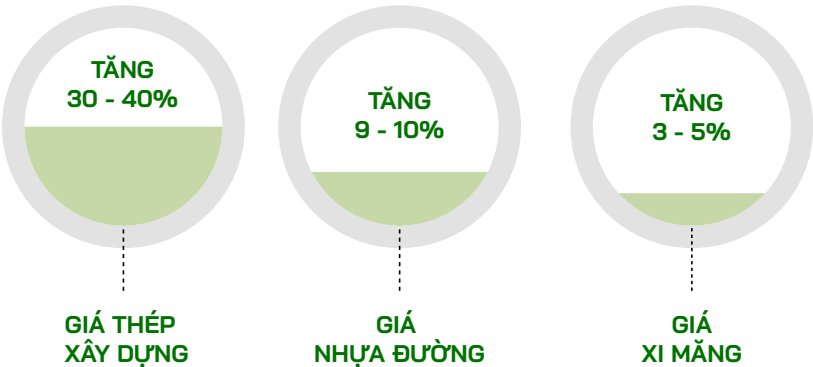
Lý giải nguyên nhân diễn ra cơn sốt đất khắp nơi, các chuyên gia nhận định cơ bản do 3 nguyên nhân chính: Thông tin quy hoạch, phát triển hạ tầng khiến nhiều nhà đầu tư kỳ vọng như quy hoạch ven sông Hồng, một số huyện ở Hà Nội lên quận, quy hoạch Đà Nẵng, quy hoạch Thủ Đức (TP Hồ Chí Minh) lên thành phố...;



Các tỉnh phía Nam cũng chứng kiến sự leo thang của thị trường nhà, đất đặc biệt là đất nền

Dòng vốn đầu tư nước ngoài đổ mạnh vào phát triển công nghiệp kéo theo nhu cầu cơ sở hạ tầng gia tăng khiến giá đất nhiều vùng trũng ở nhiều địa phương tăng vọt; Ngoài ra, sốt đất còn do giới đầu nậu, cò đất thổi giá.

2 GIÁ NHÀ TĂNG DO VẬT LIỆU LEO THANG



Giá vật liệu xây dựng “leo thang” trong năm 2021

Thống kê của Bộ Xây dựng, nửa đầu năm 2021 chỉ số giá xây dựng tăng gần 4% so với cùng kỳ năm 2020, trong đó tác động chính là do sự tăng giá của các loại vật liệu xây dựng (VLXD) đầu vào như: giá thép xây dựng tăng 30 - 40% (mức tăng này được xem là không theo quy luật thông thường), giá nhựa đường 9 - 10%, giá xi măng 3 - 5%... Không chỉ dừng lại ở đó, đến đầu quý IV, thị trường tiếp tục ghi nhận đợt tăng giá mới của VLXD, các đơn vị cung cấp đồng loạt tăng giá với mức 5 - 20%. Một số nhà thầu xây dựng cho hay tháng nào cũng nhận được báo giá mới, có tháng tăng giá 2 - 3 lần.



3 NHIỀU CHÍNH SÁCH TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG

Năm 2021 là năm đầu tiên thực thi hàng loạt những luật, bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường BĐS, như: Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập DN... kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi) đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, BĐS.

Cùng với đó, hàng loạt Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi, bổ sung được ban hành với mục tiêu tháo gỡ tối đa khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng DN nói chung và DN BĐS nói riêng. Đáng chú ý, như: Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, nhiều điểm mới liên quan đến sổ đỏ, giúp giải quyết phần nào vướng mắc, bất cập trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian qua.

Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy định chi tiết về việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư, lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại. Yêu cầu về quy hoạch đối với khu vực cải tạo hay việc lựa chọn chủ đầu tư dự án... Những điểm mới này kỳ vọng sẽ giải quyết cơ bản vướng mắc giúp việc cải tạo chung cư cũ thoát khỏi tình trạng chậm tiến độ bởi chính những “rào cản” chính sách.

Bộ Xây dựng cũng ban hành nhiều chính sách góp phần dần hoàn thiện hệ thống pháp lý cho thị trường BĐS, như: Thông tư 01/2021/TT-BXD quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư 02/2021/TT-BXD an toàn cháy cho nhà, công trình; Thông tư 03/2021/TT-BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nhà chung cư; Thông tư 06/2021/TT-BXD phân cấp công trình xây dựng, hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư 07/2021/TT-BXD xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương..

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 PHƯƠNG PHÁP GIÁM SÁT

Tại Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, HĐQT luôn phối hợp chặt chẽ với Ủy ban kiểm toán để giám sát hoạt động của Công ty trong việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các định hướng chiến lược của HĐQT Tập đoàn. Theo đó, HĐQT thường xuyên tổ chức các phiên họp định kỳ hoặc theo yêu cầu phát sinh nhằm kịp thời đưa ra những kiến nghị, hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc. Trong mỗi phiên họp, Ban Tổng giám đốc phải tổng hợp và báo cáo về tình hình hoạt động của Tập đoàn, kết quả thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn được giao, cũng như kiểm điểm công tác thực hiện các nghị quyết và các vấn đề uỷ quyền khác của HĐQT cho Ban Tổng giám đốc.

Để việc giám sát của Hội đồng quản trị được sâu sát hơn, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi hiện đang có 02 Ủy ban khác trực thuộc HĐQT, với những chức năng chuyên môn khác nhau. Các ủy ban này có nhiệm vụ báo cáo định kỳ và đưa ra những đề xuất, kiến nghị cho HĐQT. Cụ thể:

Ủy ban Công nghệ và phát triển hệ thống chịu trách nhiệm giám sát Đề án Chuyển đổi số của Tập đoàn, tham mưu cho HĐQT về các giải pháp công nghệ thông tin, lộ trình chuyển đổi số phù hợp với tình hình và chiến lược phát triển của toàn hệ thống.

Ủy ban đầu tư hỗ trợ HĐQT quản lý toàn bộ hoạt động đầu tư, xem xét, đề xuất và đưa ra các quyết định đầu tư, nâng cao tính hiệu quả của dự án đầu tư, đảm bảo hoạt động đầu tư của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn được an toàn, hiệu quả với mức độ rủi ro trong tầm kiểm soát, đồng thời đưa ra các đề xuất để cải thiện và giảm thiểu hơn nữa các rủi ro có thể phát sinh.

HĐQT sẽ tham vấn ý kiến của Ủy ban kiểm toán, các ủy ban trực thuộc để đánh giá kết quả hoạt động trong kỳ và xem xét tính khả thi của các kế hoạch, giải pháp thực hiện cho giai đoạn tiếp theo, qua đó có những điều chỉnh, kiến nghị kịp thời cho Ban Tổng giám đốc. Đồng thời, HĐQT cũng đưa ra những nhận định, định hướng chiến lược về tình hình thị trường, khả năng biến động của nền kinh tế nhằm giúp Ban Tổng giám đốc có những phương án đối phó khác nhau theo từng kịch bản của thị trường, đảm bảo khả năng hoàn thành các kế hoạch, mục tiêu được giao bởi ĐHĐCĐ Tập đoàn với mọi điều kiện thị trường.

2 KẾT QUẢ GIÁM SÁT

Sự sâu sát và thường xuyên trong công tác giám sát của HĐQT thể hiện rõ nét trong kết quả hoạt động kinh doanh ấn tượng của năm 2021, với một số tiêu chí chính như sau:

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực và phấn đấu của tập thể CBNV Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, cũng như ghi nhận sự tin tưởng của Cổ đông, Khách hàng đối với Tập đoàn trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid, tạo ra nhiều sự cạnh tranh, cơ hội nhưng cũng đầy khó khăn, thách thức.

Đối với Ban Tổng giám đốc, HĐQT nhất trí rằng trong 2021 Ban Tổng giám đốc đã triển khai hiệu quả các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và của HĐQT về kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư – phát triển. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tập đoàn và các quy chế quản trị Tập đoàn của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi. Ban Tổng giám đốc đã quyết liệt và nỗ lực trong điều hành, chỉ đạo về tất cả các mặt hoạt động của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, kịp thời đề xuất những giải pháp, kiến nghị giúp nâng cao hiệu quả hoạt động, công tác quản lý và tối đa hóa lợi ích cho cổ đông.

3 KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG 2022

Năm 2022 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi mạnh mẽ cho nền kinh tế Việt Nam với những cải cách sâu rộng cả về thể chế, môi trường kinh doanh và với việc dịch Covid sẽ trở thành bệnh đặc hữu. Theo đó, thị trường bất động sản sẽ là nơi đầu tiên cho thấy sự tích cực, dựa trên cơ sở niềm tin của nhà đầu tư được cải thiện, sản phẩm thị trường ngày càng đa dạng, phong phú cho đến việc các dòng vốn đầu tư nước ngoài, khả năng thu hút tiền các kênh đầu tư khác (vàng, ngoại tệ, tiền gửi tiết kiệm) tiếp tục gia tăng. Với nhận định đó, HĐQT Tập đoàn BĐS Thăng Lợi định hướng hoạt động cho năm 2022 là “Phục vụ để dẫn đầu”, theo đó mục tiêu trong năm 2022 là phải “tiếp tục tận dụng các lợi thế để vươn lên tầm cao mới và phát triển mạnh mẽ hơn nữa để Tập đoàn BĐS Thăng Lợi trở thành nhà phát triển bất động sản Tử tế và Hiệu quả”.

Để đạt được các mục tiêu trên, HĐQT xác định một số phương hướng hoạt động và giải pháp quan trọng như sau:

1 Tích cực chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đẩy mạnh các hoạt động mang lại hiệu quả kinh doanh cao, đặc biệt nâng cao khả năng cạnh tranh của sản phẩm mới và chủ đạo của Tập đoàn. Theo đó, kế hoạch doanh thu ước đạt 1.500 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt 180 tỷ;

2 Tiếp tục đem lại giá trị cao nhất cho Khách hàng với chi phí thấp nhất, thông qua việc cung cấp những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất cho Khách hàng, đồng thời đa dạng hóa hệ thống sản phẩm với Phân khúc sản phẩm Cao tầng (High-rise) và Nhà ở vừa túi tiền (Affordable housing) cũng như triển khai cuộc cách mạng chuyển đổi số, đảm bảo hệ thống luôn vận hành ổn định và tăng khả năng cạnh tranh trong thời đại công nghệ phát triển nhanh như hiện nay;

3 Nâng cao vai trò của các Ủy ban trực thuộc HĐQT và tăng cường phối hợp với Ủy ban kiểm toán trong việc giám sát hoạt động của Công ty, giúp việc quản trị Tập đoàn được sâu sát và chặt chẽ hơn;

4 củng cố hệ thống quản trị rủi ro, đảm bảo các hoạt động của Tập đoàn vận hành an toàn và tuân thủ trong bối cảnh cần tăng tốc các hoạt động kinh doanh, đặc biệt là hoạt động tài chính và hoạt động đầu tư với việc đảm bảo an toàn nguồn vốn;

5 Tiếp tục duy trì tính minh bạch trong mọi hoạt động của Tập đoàn, chuẩn mực trong việc quản trị để giữ vững sự tin nhiệm của khách hàng cũng như cổ đông, nhà đầu tư trên thị trường;

6 Đẩy mạnh các hoạt động phát triển bền vững, giữ vững định hướng xây dựng Tập đoàn BĐS Thăng Lợi để trường tồn dựa trên tập thể nhân sự đoàn kết, gắn bó và nền tảng văn hóa doanh nghiệp luôn được vun đắp và nuôi dưỡng;

7 Tập trung phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa, với việc chú trọng về năng lực chuyên môn, kỹ năng làm việc và phẩm chất, đạo đức nghề nghiệp.

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2021	Thực hiện Năm 2020	(%) Tăng trưởng 2021/2020
Doanh thu	423.984.275.453	484.501.581.720	- 12%
Lợi nhuận sau thuế	123.261.668.187	78.841.076.001	+ 56%

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2021



1 ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn ý thức được rằng việc xây dựng một hệ thống quản trị công ty tốt và hiệu quả là một trong các ưu tiên hàng đầu. Vì với một hệ thống quản trị hiệu quả, công ty sẽ nhận được nhiều lợi ích như thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả kinh doanh, nâng cao khả năng tiếp cận thị trường vốn, giảm chi phí sử dụng vốn và gia tăng giá trị tài sản, đồng thời nâng cao uy tín, hình ảnh của công ty.

Theo các thông lệ quản trị công ty tốt trên thế giới, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn hướng đến cơ cấu quản trị hợp lý, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán. Đối với Cổ đông và các bên liên quan, Tập đoàn đảm bảo quyền lợi và đối xử công bằng.

Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn đảm bảo các quyền cơ bản của cổ đông được bảo vệ và không bị xâm phạm, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, bao gồm quyền được đảm bảo đăng ký quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng cổ phần, quyền tiếp cận các thông tin về Tập đoàn một cách kịp thời và thường xuyên, quyền tham gia họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), quyền bầu và bãi miễn thành viên HĐQT, quyền hưởng lợi nhuận của Tập đoàn.

2 CÁC CỔ ĐÔNG ĐƯỢC ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG, BÌNH ĐẲNG

Để củng cố sự tin tưởng và tín nhiệm của các cổ đông, Tập đoàn luôn hướng đến việc đảm bảo quyền lợi và đối xử công bằng với mọi cổ đông. Cụ thể, Điều lệ hoạt động của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi được ĐHĐCĐ thường niên 2021 thông qua ngày 16/04/2021 và đảm bảo phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Ngoài ra, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi cũng xây dựng Quy chế quản trị Tập đoàn phù hợp với các quy định về quản trị Tập đoàn áp dụng cho Tập đoàn đại chúng. Các quy định này luôn được Tập đoàn BĐS Thăng Lợi tuân thủ và áp dụng trong mọi hoạt động quản trị và điều hành.

Điều lệ hoạt động và Quy chế quản trị Tập đoàn của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi quy định rõ những nội dung như cấm thực hiện giao dịch nội gián, HĐQT và Ban Tổng giám đốc phải công bố thông tin về lợi ích liên quan, HĐQT phải đối xử công bằng với mọi cổ đông, đánh giá khách quan và tạo điều kiện tiếp cận thông tin cho cổ đông, công bố thông tin một cách kịp thời và chính xác, áp dụng các chuẩn mực đạo đức và hoàn thành nhiệm vụ do ĐHĐCĐ thông qua.

3 ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nhóm đối tượng Khách hàng: Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn mang đến cho Khách hàng giá trị cao nhất với chi phí thấp nhất, dựa trên việc không ngừng cải tiến chất lượng và đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ, duy trì sự tin cậy, bảo mật thông tin và đảm bảo an toàn cho tài sản của Khách hàng.

Nhóm đối tượng Cổ đông/Nhà đầu tư: hoạt động kinh doanh hiệu quả, tăng trưởng ấn tượng, kết hợp với hệ thống quản trị, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro tốt. Gia tăng sự minh bạch trong mọi hoạt động và tuân thủ các quy định về công bố thông tin.

Nhóm đối tượng Người lao động: Tập đoàn đảm bảo chính sách lương, thưởng và phúc lợi cho người lao động, có chính sách đào tạo, phát triển đội ngũ, không ngừng cải thiện và hướng đến xây dựng môi trường làm việc năng động, hiện đại và chuyên nghiệp, đánh giá đúng năng lực của đội ngũ CBNV và đảm bảo cơ hội thăng tiến cho những cá nhân có năng lực, kỹ năng và phẩm chất tốt.

Nhóm đối tượng Cơ quan quản lý và thị trường: đóng góp cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, tuân thủ đầy đủ và chặt chẽ các quy định pháp luật về thị trường bất động sản và hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với Ngân sách Nhà nước.

Nhóm đối tượng Cộng đồng địa phương: chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng, xã hội, đóng góp cho sự phát triển của thế hệ trẻ, đồng thời nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và sử dụng tài nguyên hợp lý.

HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

1 THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT

STT	Họ và tên	Thành viên HĐQT			Tỷ lệ cổ phần VDS đại diện/sở hữu	
		Độc lập	Không điều hành	Điều hành	% sở hữu	% đại diện
1	Ông Dương Long Thành			v	69,45%	-
2	Ông Nguyễn Thanh Quyền (*)			v	6,55%	-
3	Ông Phan Minh Hoàng			v	0,22%	-
4	Ông Lê Đức Nghĩa (**)		v		-	12,97%
5	Ông Loan Văn Sơn	v			-	-

Ghi chú: (*) Ông Nguyễn Thanh Quyền hiện đang giữ chức Tổng Giám đốc của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi.
(**) Đại diện vốn cho Tập đoàn Cổ phần Gỗ An Cường – cổ đông sở hữu 12,97% vốn tại Tập đoàn BĐS Thăng Lợi

2 HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm qua, Hội đồng quản trị của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đã tận dụng cả những yếu tố thuận lợi và bất lợi của nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, qua đó tập trung chỉ đạo, giám sát và kịp thời đưa ra những định hướng, hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc thông qua các nghị quyết, quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư, tổ chức bộ máy nội bộ và các vấn đề trọng yếu khác trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp trong năm 2021. Các cuộc họp của HĐQT đều được lập biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác và tất cả thành viên dự họp phải ký vào biên bản họp. Nghị

quyết của HĐQT được thông qua nếu được hơn một phần hai (1/2) tổng số thành viên dự họp chấp thuận. Trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch HĐQT. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên HĐQT có quyền biểu quyết.

Tại các cuộc họp, HĐQT thảo luận và thông qua tình hình hoạt động kinh doanh năm trước đó và kế hoạch hoạt động năm tiếp theo, báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh từng quý, kế hoạch cho các quý tiếp theo và những công việc khác thuộc thẩm quyền HĐQT như ủy quyền điều hành cho Tổng Giám đốc, thực hiện chi trả cổ tức,v.v...

Danh sách thành viên tham dự các cuộc họp HĐQT trong 2021 được tổng hợp trong bảng sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự (*)	Tỷ lệ dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Dương Long Thành	Chủ tịch	15/4/2020	12/12	100%	-
2	Ông Nguyễn Thanh Quyền (*)	Phó Chủ tịch	15/4/2020	12/12	100%	-
3	Ông Phan Minh Hoàng	Thành viên	15/4/2020	12/12	100%	-
4	Ông Lê Đức Nghĩa (**)	Thành viên	16/4/2021	10/12	87%	Bổ nhiệm từ ngày 16/4/2021
5	Ông Loan Văn Sơn	Thành viên	15/4/2020	10/12	87%	Công tác

3 HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP, KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Nhằm duy trì sự độc lập, minh bạch và cái nhìn đa chiều cho HĐQT, hiện nay Tập đoàn BĐS Thăng Lợi đang có cơ cấu HĐQT bao gồm một thành viên không điều hành và một thành viên độc lập. Với cơ cấu này, các cuộc họp HĐQT của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn nhận được những đánh giá khách quan, độc lập và nhiều ý kiến phản biện mang tính xây dựng. Bên cạnh đó, thành viên HĐQT không điều hành và độc lập còn mang đến nhiều giá trị trong việc đóng góp ý kiến và biểu quyết tại cuộc họp HĐQT với những góc nhìn mới và quan điểm sáng

tạo, điều khó có thể tìm thấy nếu HĐQT chỉ bao gồm các cổ đông lớn và thành viên Ban Tổng giám đốc Tập đoàn.

Ngoài ra, các thành viên không điều hành, độc lập của Hội đồng quản trị còn tích cực tham gia vào những hoạt động trọng yếu của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi thông qua việc nắm giữ những vị trí chủ chốt trong các Ủy ban trực thuộc HĐQT. Điều này đảm bảo HĐQT luôn theo dõi, giám sát chặt chẽ và có những sự điều chỉnh, định hướng kịp thời cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 THÙ LAO HĐQT

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về Chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

Số lượng thành viên của HĐQT trong năm 2021 là 05 thành viên. Tổng quỹ thù lao của thành viên HĐQT của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi được ĐHCĐ thường niên của Tập đoàn phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCĐ ngày 16/4/2021. Trong đó ngân sách thù lao cho HĐQT cố định năm 2021 là 3,84 tỷ đồng.

Căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, tổng chi phí thù lao của HĐQT và UBKT năm 2021 là 1.425.000.000 đồng



2 THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi trong năm 2021 được bổ sung thêm 01 Phó Tổng Giám đốc, nâng tổng số lên 03 thành viên. Trong đó, có 01 Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT là ông Nguyễn Thanh Quyền, 01 Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách tài chính và vận hành và 01 Phó tổng giám đốc chuyên trách các lĩnh vực đầu tư, pháp lý của Tập đoàn.

3 CHẾ ĐỘ TIỀN THƯỞNG VÀ ĐÃI NGỘ KHÁC CHO THÀNH VIÊN HĐQT VÀ BAN KTNB

Ngoài chế độ thù lao được phê duyệt bởi ĐHCĐ thường niên dành cho hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập không phải là người lao động của Tập đoàn không nhận thêm bất cứ khoản tiền thưởng nào từ Quỹ khen thưởng, phúc lợi của Tập đoàn.

BÁO CÁO ỦY BAN KIỂM TOÁN



CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Với nhu cầu ngày càng minh bạch hoá thông tin và phù hợp theo quy định của Luật Doanh nghiệp nên tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Tập đoàn đã chuyển đổi mô hình thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT thay cho mô hình Ban Kiểm soát trực thuộc Đại hội đồng cổ đông. Ủy ban kiểm toán với chức năng là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các Báo cáo tài chính của Tập đoàn; tuân thủ các quy định của pháp luật; năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập; năng lực và hiệu quả của kiểm toán nội bộ, hiệu quả hoạt động của Quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ. Theo đó công việc của Ủy ban kiểm toán được quy định chi tiết và cụ thể tại Điều 38 Điều lệ Tập đoàn và Điều 12 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn được ban hành năm 2021.

Trong năm 2021, Tập đoàn đã thành lập Ban KTNB với chức năng hỗ trợ các hoạt động chuyên môn cho Ủy ban kiểm toán từ ngày 14/06/2021. Ban KTNB báo cáo trực tiếp lên Chủ tịch Hội đồng quản trị thông qua Ủy ban kiểm toán và báo cáo về mặt hành chính cho Tổng Giám đốc Tập đoàn.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KTNB NĂM 2021

Ngày 16/04/2021: Đại hội đồng cổ đông thông qua thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT thay thế cho Ban Kiểm soát trực thuộc Đại hội đồng cổ đông.

Ngày 14/06/2021: Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm chức danh Trưởng ban KTNB.

1 GIÁM SÁT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban KTNB đã giám sát sự trung thực của BCTC thông qua việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, các thủ tục liên quan đến việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC với sự tập trung vào việc soát xét các vấn đề giao dịch phức tạp hoặc bất thường, các vấn đề mang tính xét đoán, các tuyên bố pháp lý và chuyên môn hiện hành.

Ban KTNB đã xem xét kết quả kiểm toán của kiểm toán độc lập và có ghi nhận như sau:

Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC năm 2021 được lập trung thực và hợp lý, 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;

Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục;

Không có trường hợp gian lận nào được ghi nhận trong việc lập và trình bày BCTC. Trong năm 2021, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã tiến hành các hoạt động tái cấu trúc Tập đoàn để hình thành cấu trúc mới với các Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Thăng Lợi Land gồm các Công ty về môi giới Bất động sản. Hoạt động tái cấu trúc này đã được tiến hành tuân thủ pháp luật, các chuẩn mực kế toán và các quy định về thuế của Việt Nam.

2 HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Xây dựng và thành lập Ban QTRR & GSTT (tầng 2) theo Quy chế tổ chức hoạt động của Ban QTRR & GSTT ban hành ngày 15/09/2021, thực hiện chức năng quản lý rủi ro và giám sát tuân thủ của Tập đoàn. Tuy nhiên trong năm 2021, tình hình dịch bệnh COVID 19 phức tạp nên chưa có nhân sự phù hợp thực hiện;

Lập kế hoạch ban hành và chuẩn hoá hệ thống quy chế, quy trình, quy định của Tập đoàn;

Ban hành các quy định đảm bảo tính tuân thủ về quy định, quy chế, quy trình;

Xử lý tốt công tác phòng chống đại dịch COVID 19, giảm thiểu tác động của dịch bệnh, duy trì hoạt động kinh doanh liên tục, bảo vệ sự an toàn sức khoẻ cho CBNV;

Ban hành các quy định, triển khai kiểm tra tính tuân thủ theo quy định pháp luật và kiểm soát dịch bệnh COVID 19;

Hợp tác với đơn vị tư vấn chuyên nghiệp (Công ty TNHH Deloitte Việt Nam) để đánh giá và phân tích hiện trạng quản trị doanh nghiệp của Tập đoàn;

Thiết lập chức năng phòng chống rửa tiền, xây dựng quy trình quản lý và nhận biết các giao dịch đáng ngờ để có biện pháp xử lý phù hợp và báo cáo giao dịch theo quy định của pháp luật;

Triển khai các đợt khảo sát việc nắm bắt nội dung quy trình, quy chế trong phạm vi Tập đoàn.

3 KIỂM TOÁN NỘI BỘ

HĐQT đã thành lập và xây dựng chức năng kiểm toán nội bộ độc lập, khách quan và được trang bị nguồn lực đầy đủ để thực hiện công tác kiểm toán nội bộ tuân thủ Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 nhằm mục tiêu ngày càng minh bạch hoá thông tin để thực hiện định hướng niêm yết cổ phiếu Tập đoàn trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE).

Trưởng Ban KTNB đã xây dựng Quy chế Kiểm toán nội bộ phù hợp với quy định của Thông tư số 66/2020/TT-BTC và Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2021 để trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt.

Các hoạt động kiểm toán nội bộ độc lập, khách quan và chuyên nghiệp đã được tiến hành từ ngày 14/06/2021 như kế hoạch được duyệt.

4 DỰ ÁN CẢI TIẾN

Ban KTNB đã hỗ trợ Khối Vận hành xây dựng Bảng danh sách tiêu chí an toàn thích ứng COVID 19 trong thời kỳ bình thường mới.

Ban KTNB đã xây dựng và trình bày trước HĐQT Mô hình quản trị theo ma trận 3 chiều tại Tập đoàn.

Ban KTNB đang nghiên cứu thực hiện kiểm toán từ xa (remote auditing).

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

Hội đồng quản trị đã thống nhất bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy ban kiểm toán đối với bà Lê Thị Mai Hạnh - Thành viên HĐQT độc lập. Dự kiến trong năm 2022, Ủy ban Kiểm toán sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy và hoạt động theo quy định của Điều lệ, Quy chế nội bộ về Quản trị Tập đoàn và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

Phát huy vai trò độc lập, khách quan và thực hiện các nhiệm vụ nhằm gia tăng giá trị, nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm toán nội bộ, hệ thống quản lý rủi ro, giám sát tính trung thực của BCTC, giám sát đảm bảo tính tuân thủ theo quy định nội bộ của Tập đoàn và quy định của pháp luật, định hướng hoạt động của kiểm toán nội bộ như sau:

- Nâng cao vai trò chức năng của UBKT, chất lượng hiệu quả của mô hình ba tuyến phù hợp với những kế hoạch kinh doanh mang tính chiến lược của Tập đoàn;
- Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro, tập trung vào các rủi ro trọng yếu bao gồm rủi ro từ hoạt động kinh doanh, rủi ro về thuế, rủi ro tài chính, rủi ro pháp lý dự án...
- Đẩy mạnh giám sát đa chiều việc tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn và các Công ty thành viên;
- Đẩy mạnh việc giám sát tuân thủ đối với hoạt động vận hành của Khối Xây dựng và thường xuyên tổ chức đánh giá công tác quản lý chất lượng thi công công trình tại Dự án.
- Tăng cường kiểm tra việc hạch toán, lập Báo cáo tài chính quý, năm của Tập đoàn và một số đơn vị thành viên quan trọng
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn của Tập đoàn để kiểm tra đột xuất và định kỳ chuyên sâu các đơn vị thành viên.
- Thực hiện các công việc khác theo quy định của Luật doanh nghiệp.

TM. Ủy ban kiểm toán
Chủ tịch UBKT kiêm Trưởng ban KTNB

LÊ THỊ MAI HẠNH



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI TẬP ĐOÀN BĐS THẮNG LỢI

Cùng với các dự án hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ như áp dụng mô hình quản lý tập trung thống nhất từ Tập đoàn đến các Công ty con, đơn vị liên doanh liên kết; xây dựng bộ công cụ Thẻ điểm cân bằng (Balance Scorecard – BSC) và KPIs đo lường hiệu suất công việc, quy mô hoạt động kinh doanh và năng lực nội tại của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi ngày càng mở rộng và hoàn thiện, đáp ứng môi trường kinh doanh liên tục thay đổi trong thời kỳ công nghệ.

Báo cáo Phát triển bền vững năm 2021 ghi lại những thành quả của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi trong các mục tiêu quan trọng đã được đề ra:

- Chính sách và cơ chế quản lý được thống nhất từ Công ty đến các Công ty thành viên, tối ưu hóa nhân lực và cộng hưởng thế mạnh của toàn hệ thống.

- Hoạt động sản xuất kinh doanh ở từng Công ty con và đơn vị liên doanh liên kết đều gắn liền với trách nhiệm môi trường – xã hội một cách tự nguyện, được quản trị nghiêm túc và bài bản theo thông lệ và tiêu chuẩn quốc tế.

CÁC TÀI LIỆU ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ THAM CHIẾU VÀ ĐÁNH GIÁ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- ♦ Báo cáo này dựa trên sự tham chiếu một phần “Bộ tiêu chuẩn GRI (Sustainable Reporting Standards)” – 2016 của Tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu.
- ♦ 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc đến năm 2030.
- ♦ Hướng dẫn lập Báo cáo phát triển bền vững của IFC và Ủy Ban chứng khoán Nhà nước.
- ♦ Chương trình Nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững theo Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ.
- ♦ Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính yêu cầu các Doanh nghiệp niêm yết công bố thông tin về phát triển bền vững.

NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH NỘI DUNG BÁO CÁO

Cơ quan nhà nước
Cổ đông – nhà đầu tư
Khách hàng – đối tác
Người lao động
Cộng đồng – xã hội
Đơn vị thành viên

CÁC BÊN LIÊN QUAN

1

Biến đổi khí hậu, thiên tai xảy ra ngày càng khốc liệt, và tình trạng bất ổn khí hậu thời gian qua ảnh hưởng trực tiếp sự phát triển bền vững của kinh tế - xã hội

Nhu cầu về đời sống tinh thần và vật chất ngày càng cao tại các nước đang phát triển nói chung và tại Việt Nam nói riêng

Các cuộc chiến tranh thương mại diễn ra một cách phức tạp giữa nhiều quốc gia và trên nhiều ngành nghề - hàng hóa.

Xu hướng phát triển bền vững của ngành vận tải biển thế giới

BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Các thông tin dữ liệu sử dụng trong báo cáo được thu thập từ Tập đoàn và tất cả Công ty con, Công ty liên doanh - liên kết.

TÍNH ĐẦY ĐỦ

4

NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH CHẤT LƯỢNG BÁO CÁO



HIỆU QUẢ KINH TẾ

TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP

Tập đoàn BĐS Thăng Lợi mang lại giá trị phát triển bền vững cho cổ đông và đối tác

Tuân thủ và nhanh chóng triển khai chủ trương chính sách của Nhà nước đối với Kinh tế vĩ mô và Kinh tế ngành

Luôn đi đầu trong việc thực hiện các chủ trương chính sách của Nhà nước trong các vấn đề liên quan kinh tế vĩ mô, kinh tế ngành bất động sản và/hoặc liên quan đến bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào của chúng tôi. Chúng tôi đảm bảo tính tuân thủ chặt chẽ và tính minh bạch đối với các chủ trương chính sách của Nhà nước.

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Nâng cao vị thế và vai trò của dự án Bất động sản tại Long An và các tỉnh lân cận Tp.HCM

Góp phần phát triển hạ tầng và kinh tế địa phương

Với việc tăng trưởng và mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, Thăng Lợi góp phần tạo công ăn việc làm cho hàng ngàn người lao động, thúc đẩy mạnh mẽ giao thương giữa các vùng kinh tế theo quy hoạch của quốc gia, đóng góp cho sự tăng trưởng của các nhà cung cấp tại các tỉnh thành và đóng góp cho ngân sách địa phương.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

CƠ CẤU NGUỒN NHÂN LỰC

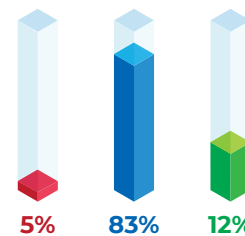
Tổng số nhân sự của Thăng Lợi tại thời điểm 31/12/2021 là 487 CBCNV giảm 6% so với năm 2020, trong đó CBCNV có trình độ đại học và trên đại học chiếm 87%; độ tuổi lao động từ 30 – 40 chiếm 48%.

NHÂN SỰ THĂNG LỢI THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN

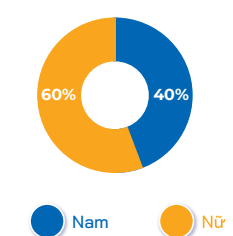
Sau Đại học

Đại học

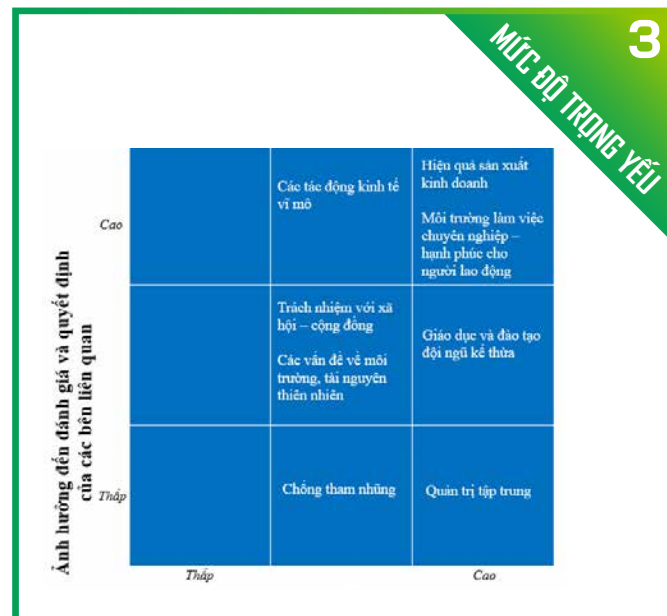
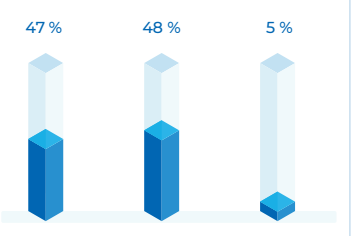
Cao đẳng - Trung cấp



NHÂN SỰ THĂNG LỢI THEO GIỚI TÍNH



NHÂN SỰ THĂNG LỢI THEO ĐỘ TUỔI



ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI NGƯỜI LAO ĐỘNG, AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

QUAN HỆ LAO ĐỘNG:

Tất cả CBCNV Tập đoàn đều được ký hợp đồng lao động và được đảm bảo quyền lợi theo như quy định của Bộ luật lao động hiện hành.

Thỏa ước lao động tập thể, nội qui lao động, thang bảng lương được đăng ký đầy đủ với cơ quan quản lý lao động và được cập nhật khi các chính sách của Nhà nước thay đổi. Tuyệt đối không sử dụng lao động trẻ em và lao động cưỡng bức.

TỔ CHỨC CÔNG ĐOÀN:

Tổ chức công đoàn của Thăng Lợi được thành lập từ năm 2016 khi thành lập đến nay, Công đoàn Thăng Lợi đã thực sự là cầu nối giữa người lao động và Ban lãnh đạo nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người lao động cũng như góp phần chăm lo đời sống tinh thần ngày càng tốt hơn.

GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO:

Với mục tiêu giúp đội ngũ quản lý cấp trung cập nhật, trang bị những công cụ và kỹ năng quản lý hiện đại trong bối cảnh mới, khơi dậy tiềm năng - vượt qua giới hạn của chính mình, hỗ trợ cấp dưới thay đổi hành vi phù hợp văn hóa, và đạt được các mục tiêu phát triển mang tính đột phá trong lãnh đạo, Tập đoàn đã tổ chức khóa học nội bộ như: Leader Camp, CEO Camp, Làm bạn với khách hàng, Giải mã gen Người Thăng Lợi, Ứng dụng văn hóa tối thượng và giá trị cốt lõi vào công việc và cuộc sống

Các khóa học, workshop phối hợp cùng ActionCoach như: BeachCamp, Điểm chạm khách hàng,...

CHĂM LO ĐỜI SỐNG LAO ĐỘNG

Quỹ lương 2021: Tổng quỹ lương Tập đoàn tăng 30% so với 2020.

Chương trình ESOP (Cổ phiếu phúc lợi dành cho người lao động):

Bên cạnh thu nhập từ lương, CBCNV cấp quản lý và những cán bộ có thành tích xuất sắc, đóng góp vào sự phát triển của Tập đoàn còn được hưởng chương trình ESOP cho người lao động trong Tập đoàn. Đây là công cụ quan trọng vừa giúp giữ chân và thu hút nhân sự giỏi vừa giúp người lao động gia tăng thu nhập và nâng cao quyền làm chủ trong Tập đoàn. Tổng hòa mối quan hệ này góp phần quan trọng trong sự phát triển bền vững trong Thăng Lợi.

Chăm lo sức khỏe: CBCNV được khám sức khỏe định kỳ hàng năm tại các cơ sở y tế chất lượng cao. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn tổ chức bếp ăn để phục vụ ăn trưa tại chỗ cho CBNV với tiêu chí đảm bảo dinh dưỡng và an toàn vệ sinh thực phẩm. Điều này đã giúp cho CBCNV có được thêm thời gian nghỉ trưa nhằm đảm bảo sức khỏe phục vụ công việc tốt hơn.

BẢO HIỂM CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG:

Thực hiện đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ theo đúng quy định của Luật hiện hành. Tổng chi phí đóng BHXH, BHYT, BHTN cho CBNV năm 2021 là hơn 53 tỉ đồng. Năm 2021, Thăng Lợi tiếp tục thực hiện chương trình bảo hiểm sức khỏe toàn diện cho CBCNV đã khuyến khích CBCNV chăm sóc sức khỏe cá nhân và người thân hơn thông qua hạn mức các quyền lợi bảo hiểm ở mức tốt so với thị trường.

PHÁT TRIỂN XÃ HỘI CHIA SẺ YÊU THƯƠNG



Trong năm 2021, bên cạnh những hoạt động kinh doanh, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi còn tích cực tham gia nhiều hoạt động CSR nhằm hỗ trợ, chung tay cùng cả nước vượt qua giai đoạn khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19 với tổng ngân sách hơn 10 tỷ đồng. Cụ thể, ngay khi đợt dịch lần thứ 4 bùng phát trên cả nước, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi tiếp tục đồng hành cùng cả nước trong hàng loạt hoạt động phòng, chống dịch Covid-19. Theo đó, với thông điệp “Vì một Việt Nam chiến thắng COVID-19”, chương trình đa dạng với các hoạt động như hỗ trợ Quỹ vaccine phòng COVID-19 tỉnh Long An; hỗ



trợ thiết bị y tế, nhu yếu phẩm cho các tuyến đầu chống dịch tại TP.HCM và nhiều địa phương tại Long An; tặng gạo và nhu yếu phẩm cho các khu dân cư đang cách ly...

Trước đó, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi cũng đã triển khai nhiều hoạt động thiện nguyện vì cộng đồng trong nửa đầu năm 2021 như xây cầu Bình Đức (Long An), xây dựng thư viện trung tâm cho học sinh nghèo hiếu học tại huyện Khánh Sơn (Khánh Hòa) trong vai trò nhà tài trợ.

~ 814 H
TỔNG SỐ GIỜ
ĐÀO TẠO
HUẤN LUYỆN
NĂM 2021



GẮN KẾT MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG TRONG HOẠT ĐỘNG



CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ, TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG VÀ NHIÊN LIỆU TRONG SẢN XUẤT KINH DOANH

Phát huy vai trò độc lập, khách quan và thực hiện các nhiệm vụ nhằm gia tăng giá trị, nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm toán nội bộ, hệ thống quản lý rủi ro, giám sát tính trung thực của BCTC, giám sát đảm bảo tính tuân thủ theo quy định nội bộ của Tập đoàn và quy định của pháp luật, định hướng hoạt động của kiểm toán nội bộ như sau:

Tuân thủ đầy đủ các yêu cầu của cơ quan cấp điện, nước

Đầu tư lắp đặt các thiết bị điện hiện đại với độ ổn định cao, các thiết bị cũ đều được thay thế giảm thiểu tiêu hao nhiên liệu không cần thiết.

Ứng dụng phần mềm tiên tiến quản lý tiêu thụ nhiên liệu cho phương tiện, thiết bị

Thực hiện bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa, nâng cấp phương tiện, đảm bảo hoạt động đúng tiêu chuẩn của nhà chế tạo.

Tổ chức các lớp huấn luyện thực hành 5S, nhắc nhở đến từng bộ phận, cán bộ công nhân viên về việc sử dụng tiết kiệm điện, tắt điện khi ra về hoặc khi không sử dụng.

Khuyến khích các phòng ban, đơn vị sản xuất tạo nhiều không gian cây xanh và môi trường làm việc trong lành.

Chủ trương phát triển dự án bất động sản xanh

HỆ THỐNG NƯỚC CẤP KIỂM SOÁT, XỬ LÝ NƯỚC THẢI, CHẤT THẢI

Việc xử lý nước thải, chất thải được nghiêm chỉnh thực hiện theo luật bảo vệ môi trường và quy định của các cơ quan chức năng.

Để các hệ thống được vận hành tốt nhất, công tác vệ sinh cống rãnh, nạo vét được thực hiện nghiêm túc theo kế hoạch định kỳ hàng năm đã được phê duyệt.

Ký hợp đồng với các đơn vị chuyên nghiệp thu gom chất thải lỏng lẫn dầu để xử lý đúng theo quy định của các cơ quan chức năng.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG AN TOÀN LAO ĐỘNG AN NINH – PCCC

Thuê các đơn vị chuyên nghiệp thu gom quét dọn vệ sinh môi trường trên bãi, kho và tập kết vào các khu rác thải riêng. Phân loại các chất thải sinh hoạt, nguy hại theo từng mục và dán nhãn rõ ràng để thuận tiện thu gom, xử lý đúng theo quy định. Thường xuyên làm việc với Trung tâm quan trắc môi trường biển để khảo sát, đo đạc, phân tích các thông số môi trường và lập báo cáo quan trắc môi trường theo định kỳ.

Lựa chọn các Tập đoàn chuyên nghiệp về thu gom chất thải lỏng lẫn dầu.

Tuân thủ các quy trình về bảo vệ môi trường trong các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chủ động tối đa trong PCCC; Thiết lập các hệ thống PCCC tự động tại chỗ và di động.

Về an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ), tại mỗi đơn vị, Tập đoàn bố trí cán bộ phụ trách an toàn lao động. Cán bộ

ATVSLĐ có trách nhiệm hàng ngày phải đi kiểm tra, giám sát, nhắc nhở, đôn đốc việc thực hiện nội quy lao động và quy định an toàn lao động, vệ sinh lao động mà Tập đoàn đã ban hành; hàng tháng thực hiện báo cáo định kỳ về công tác ATVSLĐ.

Thực hiện khám sức khỏe định kỳ và mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn bộ cán bộ công nhân viên.

Cấp phát trang bị bảo hộ lao động và đồng phục hàng năm theo quy định.

Tổ chức tập huấn về ATVSLĐ hàng năm và theo nhu cầu cho người lao động.

Thực hiện báo cáo tổng hợp về tình hình tai nạn lao động đến cơ quan chức năng theo quy định.

Quy trình để phòng ngừa và hạn chế tối đa tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH NĂM 2022

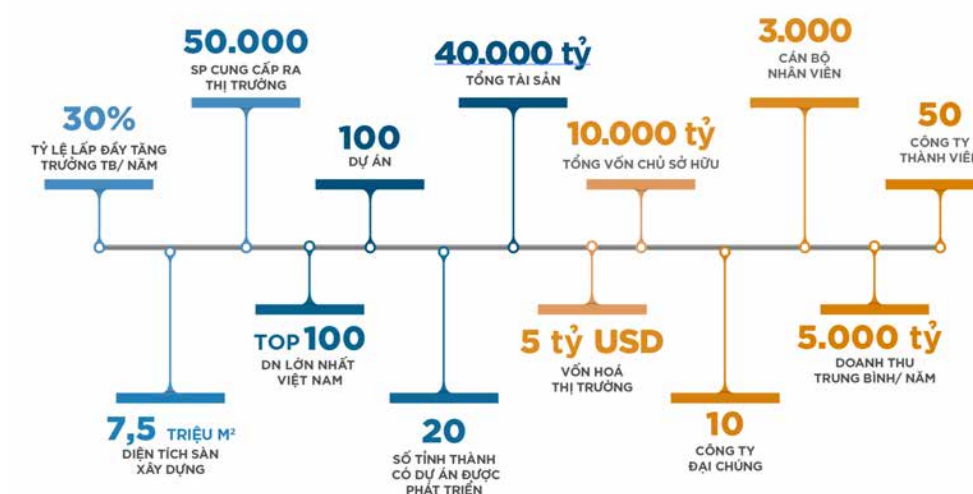


PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ CHIẾN LƯỢC ĐẾN NĂM 2030

MỤC TIÊU ĐẾN NĂM 2030

- 1 PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, TUNG RA NHỮNG DÒNG SẢN PHẨM VỪA TÚI TIỀN, CHỦ YẾU TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LONG AN**
- 2 TẬP TRUNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN THE DIAMOND CITY, ĐẨY MẠNH KHAI THÁC LƯỢNG HÀNG TỒN KHO TỪ CÁC DỰ ÁN KHÁC**
- 3 TẠO RA NGUỒN HÀNG DỒI DÀO & ĐA DẠNG:**
 - Số lượng dự án luôn được gia tăng
 - Sản phẩm đa dạng nhiều loại hình & phân khúc
 - Loại hình sản phẩm “vua”
 - Đa phần sở hữu vị trí vàng – đắc địa – tính kết nối cao
- 4 THIẾT LẬP “SÂN CHƠI” CHO CÁC ĐẠI LÝ:**
 - Tạo “sân chơi” minh bạch – công bằng cho hệ thống đại lý phân phối
 - Lắng nghe & ghi nhận ý kiến mang tính đóng góp xây dựng từ đại lý
 - Đưa ra các ứng dụng từ việc lắng nghe và ghi nhận
 - Chia sẻ & đồng hành cùng đại lý
 - Thủ tục & thời gian trả phí nhanh gọn
- 5 ĐỘI NGŨ RIÊNG HỖ TRỢ ĐẠI LÝ**
 - Đội ngũ riêng phụng sự được đào tạo bài bản - chuyên nghiệp - tận tâm – kịp thời
 - Luôn luôn lắng nghe & đồng hành win - win
 - Công tác hỗ trợ training – đào tạo – huấn luyện về kỹ năng – dự án...
- 6 ĐA DẠNG CHIẾN DỊCH BÁN HÀNG & CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG**
 - Xoay chuyển và thực hiện hóa sự đa dạng các chiến dịch trong các giai đoạn bán hàng
 - Linh động hỗ trợ và kịp thời trong các chính sách bán hàng
 - Chú trọng chính sách bán hàng – chính sách hỗ trợ đột phá & hấp dẫn
- 7 CHÍNH SÁCH CHO ĐẠI LÝ HẤP DẪN & CẠNH TRANH**
 - Đột phá trong công tác chính sách hỗ trợ đại lý
 - Mức phí môi giới cạnh tranh



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG TÀI SẢN
3.648
TỶ ĐỒNG

DOANH THU THUẦN
424
TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN
SAU THUẾ
123
TỶ ĐỒNG

CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ
QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP
21
TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN TĂNG
TRƯỚC TRUNG BÌNH QUA
CÁC NĂM (2017 - 2021)
105 %

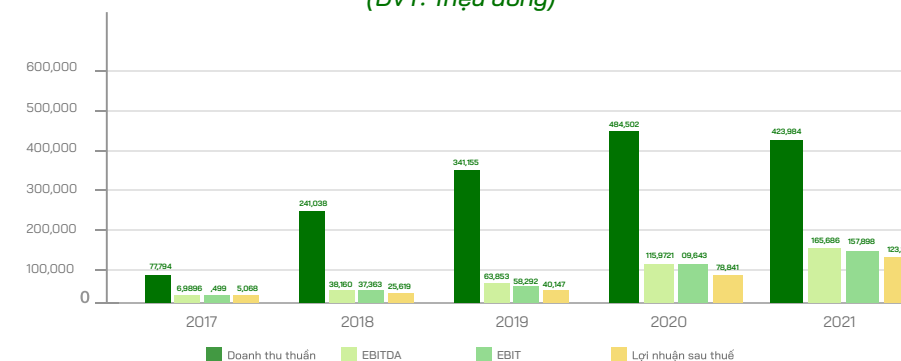
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kéo dài chuỗi ngày ẩm đạm của nền kinh tế kể từ khi đại dịch Covid-19 nổ ra vào đầu năm 2020, 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và biến động đối với thị trường bất động sản. Trong năm qua, tình trạng mất cân đối cung – cầu vẫn chưa được cải thiện, “sốt đất” xảy ra sau mỗi đợt dịch Covid-19, mặc dù đã có không ít cơ chế mới được áp dụng giúp “khơi thông” thị trường. Tình hình chung của thị trường và đại dịch đã ảnh hưởng lớn tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, kết quả kinh doanh năm 2021 có sự sụt giảm so với 2020, tuy nhiên Tập đoàn vẫn đảm bảo hiệu quả kinh doanh và sức khỏe tài chính ở mức cao, cho thấy nhiều tín hiệu tích cực và khả quan trong năm 2022 tới đây.



ÔNG NGUYỄN THANH QUYỀN
Phó CT HĐQT - Tổng giám đốc
Tập đoàn BĐS Thăng Lợi

KẾT QUẢ KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2017 - 2021
(ĐVT: Triệu đồng)



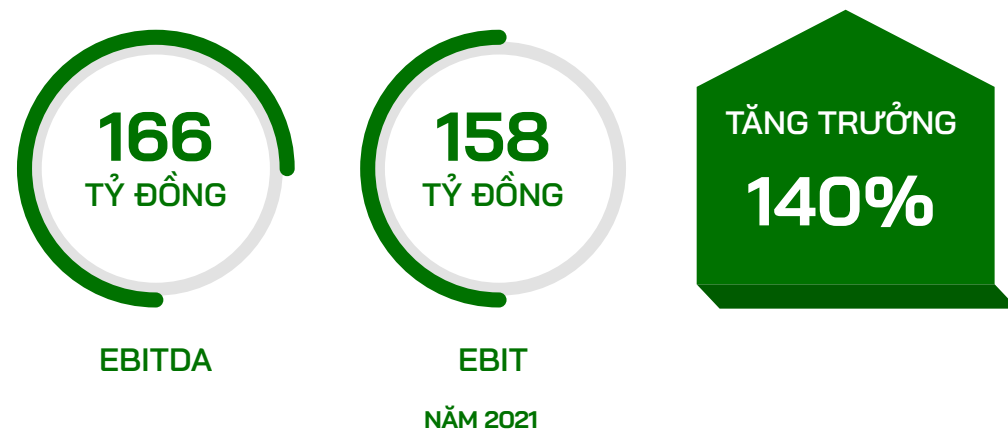
Kết thúc năm 2021, doanh thu thuần từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt **424** tỷ đồng, giảm 12% so với năm 2020, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế đạt **123** tỷ đồng, **tăng gần 1.6** lần so với kết quả năm 2020, cho thấy hiệu quả tích cực trong việc quản trị dòng tiền và chi phí hoạt động của Tập đoàn. Việc bán các sản phẩm bất động sản vẫn là mảng kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn với **419** tỷ đồng, tương đương 99% doanh thu. Doanh thu ghi nhận từ dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác lần lượt là 2.7 và 1.7 tỷ đồng. Ngoài ra, Tập đoàn cũng ghi nhận thêm khoản doanh thu từ hoạt động tài chính đạt **31** tỷ đồng, **tăng 2,6** lần so với năm 2020, chủ yếu đến từ lãi tiền gửi ngân hàng và lãi ứng vốn cho các công ty thành viên.

Cùng với lợi nhuận trước thuế, EBITDA (Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao) và EBIT (Lợi nhuận trước lãi vay và thuế) cũng ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ khi đạt lần lượt **166** và **158** tỷ đồng, tăng khoảng **1,4** lần so với năm 2020. Trong khi đó, tỷ trọng giá vốn trên doanh thu thuần tăng nhẹ từ **64%** lên **66%**, tương ứng với mức giảm lợi nhuận gộp trong năm 2021 so với 2020 (từ tỷ lệ **36%** xuống **34%** trên doanh thu thuần). Ngoài ra, các chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được cắt giảm và tối ưu hóa với mục đích duy trì hoạt động trong tình hình kinh tế khó khăn mà vẫn mang lại hiệu quả cao. Theo đó, tổng chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp năm 2021 đạt 21 tỷ, giảm mạnh 3.4 lần so với năm 2020.

CHƯƠNG 4

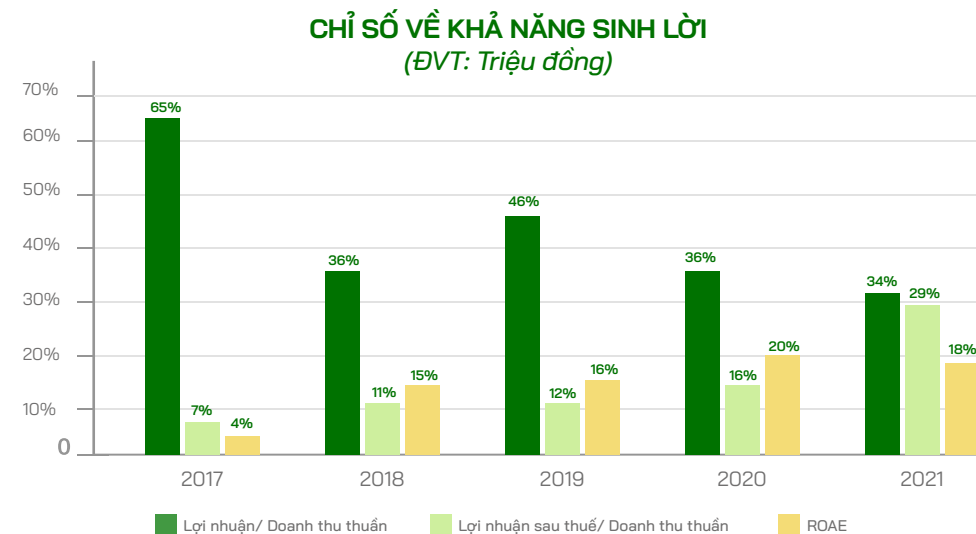
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn được thể hiện rõ rệt qua các chỉ số tăng trưởng hàng năm kép (CAGR). Trong vòng 5 năm từ 2017 đến 2021, CAGR của EBITDA, EBIT và Lợi nhuận sau thuế đều đạt mức cao kỷ lục lần lượt là 88.4%, 89.3% và 89.3%.

Với tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2021, các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn tiếp tục được cải thiện và duy trì ở mức cao.



Cụ thể, biên lợi nhuận ròng tăng từ 16% năm 2020 tới 29% năm 2021 nhờ có chính sách bán hàng và quản lý phù hợp, tiết kiệm chi phí, đồng thời đẩy mạnh khoản thu từ các hoạt động tài chính, đầu tư. Biên lợi nhuận gộp và chỉ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROAE) giảm nhẹ 2% so với năm 2020, tuy nhiên vẫn ở mức cao so với các năm trước đó.

Với mục tiêu 10.000 sản phẩm tới năm 2030 và tôn chỉ “Phát triển địa phương – phụng sự đất nước”, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn chú trọng khai thác và đưa ra thị trường những sản phẩm vừa túi tiền, phù hợp với nhu cầu của người dân và không ngừng cải thiện chất lượng. Các

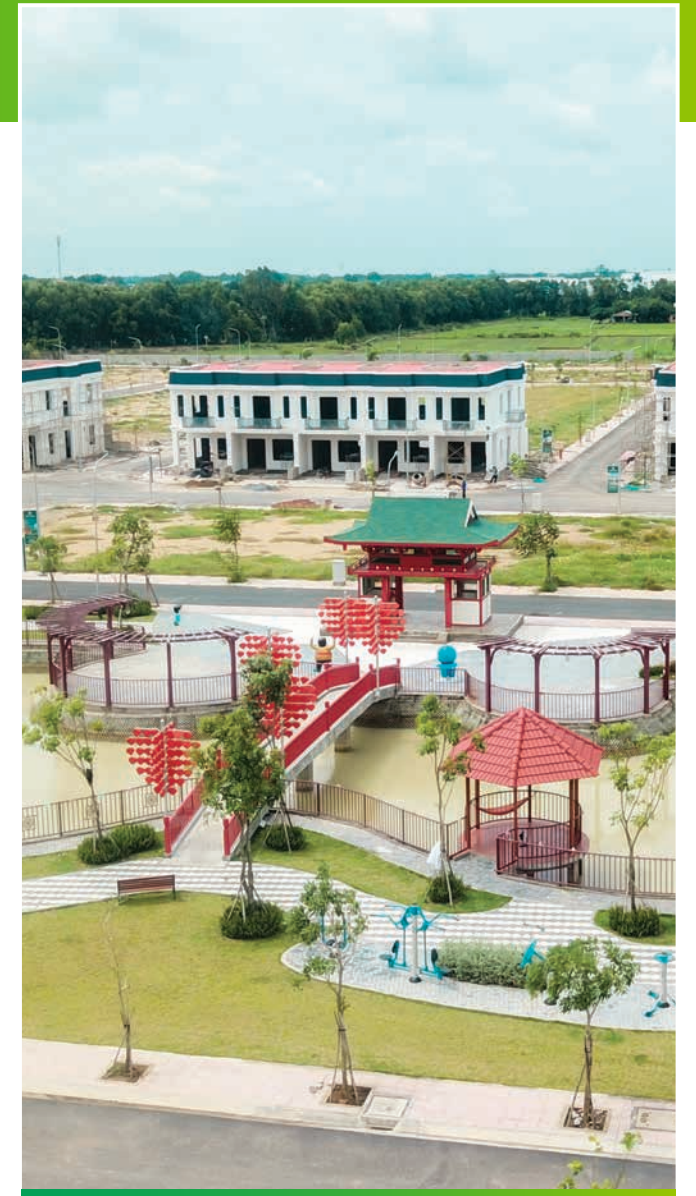
sản phẩm chính của Tập đoàn hiện tại gồm có: đất nền, nhà phố và shophouse.

Năm 2021 đánh dấu sự bùng nổ của Tập đoàn khi dự án The Sol City được đánh giá là 1 trong 10 dự án bất động sản nổi bật, hấp dẫn nhất thị trường năm 2021. Với quy mô hơn 103ha, khu đô thị vệ tinh The Sol City Nam Sài Gòn được phát triển thành 931 sản phẩm thấp tầng, gồm có shophouse, nhà phố, biệt thự vườn,... Dự án sở hữu những lợi thế vượt trội về vị trí địa lý, kết nối giao thông với TP.HCM và các khu vực lân cận, cùng với hệ sinh thái đa tiện ích, hạ tầng đồng bộ. Đây là dự án trọng tâm năm 2021 và sẽ là một trong những dự án ghi nhận doanh thu chính trong năm 2022.



Ngoài ra, trong năm 2021, Tập đoàn tiếp tục triển khai và cho ra mắt nhiều dự án khác nhận được sự quan tâm từ khách hàng như: J-Dragon, Thăng Lợi Central Hill, Young Town Tây Bắc Sài Gòn,...

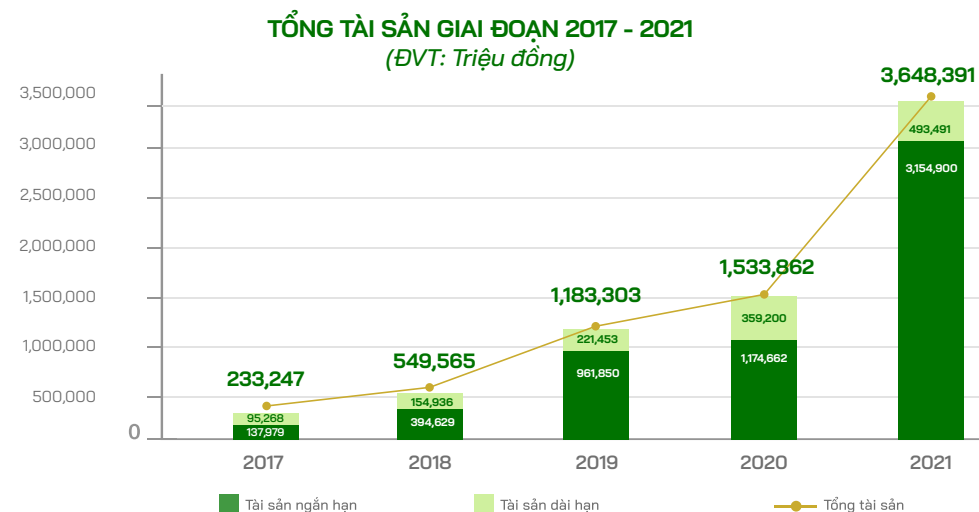
Giai đoạn cuối năm 2020 - đầu năm 2021 với sự kiện mở bán The Sol City, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn diễn ra mạnh mẽ theo đúng kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên làn sóng covid thứ 4 bùng phát và giãn cách xã hội kéo dài đã gây gián đoạn và ảnh hưởng nặng nề tới tình hình tài chính. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn đã đưa ra những chiến lược bán hàng linh hoạt, hỗ trợ khách hàng kịp thời, thay đổi để bắt kịp với diễn biến thị trường. Nhờ đó hoạt động kinh doanh đã được hồi phục nhanh chóng ngay sau giãn cách và ghi nhận những kết quả tích cực vào giai đoạn cuối năm 2021.



Nhằm chủ động đối phó với những diễn biến bất ngờ và đảm bảo kinh doanh liên tục, Tập đoàn luôn dự phòng tiền và các khoản tương đương tiền ở mức cao, hạn chế các khoản vay ngân hàng. Trong năm 2021, tuy còn nhiều rào cản về pháp lý, nhà nước đã tích cực ban hành các chính sách, luật mới, góp phần giải tỏa những khó khăn mà Tập đoàn cũng như ngành Bất động sản gặp phải.

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Với mục tiêu mở rộng quy mô, Tập đoàn tích cực đẩy mạnh các hoạt động gia tăng tổng tài sản. Chỉ trong vòng 5 năm từ 2017 – 2021, giá trị tổng tài sản đã tăng hơn 15 lần, mức tăng trưởng trung bình qua các năm đạt 105%.

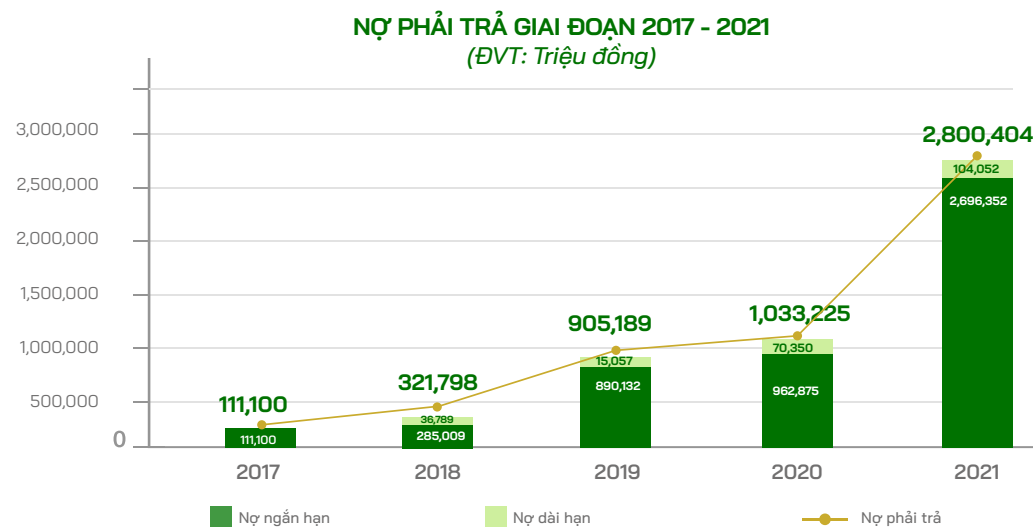


Tài sản ngắn hạn luôn chiếm tỷ trọng cao trên tổng tài sản, phù hợp với đặc thù kinh doanh của các Tập đoàn Bất động sản. Thời điểm cuối năm 2021, giá trị tài sản ngắn hạn đạt 3,155 tỷ đồng, chiếm 86% tổng tài sản và tăng 169% so với năm 2020. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là hàng tồn kho với 47%, tiếp theo là tiền và các khoản tương đương tiền 28% (tăng hơn 30 lần so với năm 2020) và phải thu đơn vị thành viên (hỗ trợ vốn) với 13%.

Giá trị hàng tồn kho thời điểm 31/12/2021 đạt 1,490 tỷ đồng, tăng hơn 2 lần so với năm 2020. Đây chủ yếu là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án: The Sol City, J-Dragon, Central Hill Đức Hòa, Tân Trụ, Lạc Tấn... chiếm 97% tổng hàng tồn kho.

Tài sản dài hạn thời điểm 31/12/2021 đạt 494 tỷ đồng, tăng 38% so với năm 2020. Phần tăng đến từ tài sản cố định và sự gia tăng lợi thế thương mại của tài sản.

Cùng với sự tăng trưởng của tài sản, các khoản nợ phải trả của Tập đoàn cũng có mức tăng cao.

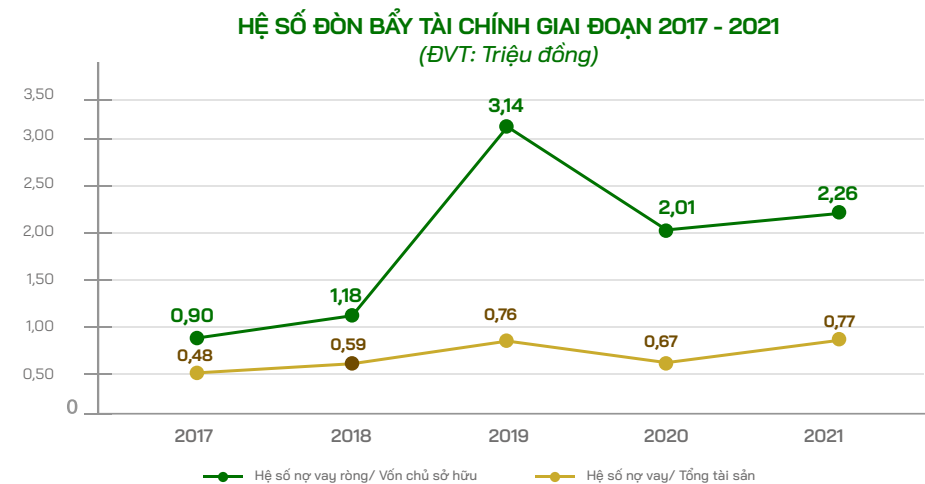
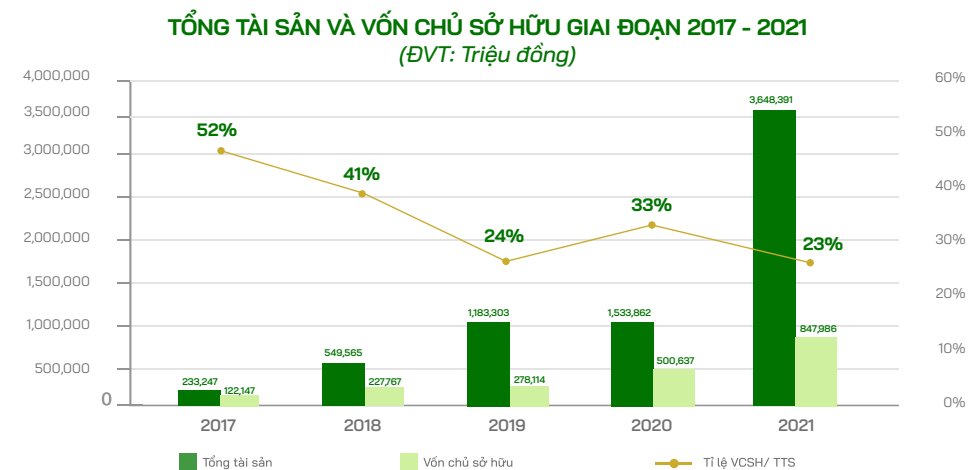


Nợ phải trả thời điểm 31/12/2021 đạt 2,800 tỷ đồng, cao gấp 2.7 lần so với cuối năm 2020. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 96% tổng nợ phải trả của Tập đoàn.

Nợ ngắn hạn tăng từ 963 tỷ đồng năm 2020 lên 2,696 tỷ đồng vào năm 2021 chủ yếu do sự tăng mạnh của các khoản đặt cọc mua bất động sản từ khách hàng. Các khoản này ghi nhận đạt 2,437 tỷ năm 2021, trong khi đó năm 2020 chỉ đạt 734 tỷ đồng.

Nợ dài hạn bao gồm nợ vay các tổ chức tín dụng và tiền cọc mua bất động sản, đạt 104 tỷ đồng, tăng 48% so với năm 2020. Với nguồn lực tài chính dồi dào năm 2021, dư nợ vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng của Tập đoàn đã giảm 3.2 lần so với năm 2020, đạt 31 tỷ đồng.

Nợ dài hạn năm 2021 ghi nhận tăng so với năm 2020, đây là khoản vay dài hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dự án mới tại Bến Lức.



Vốn chủ sở hữu được cải thiện qua các năm nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tốc độ tăng vốn qua các năm từ 2017 – 2021 trung bình đạt 65%/năm.

Thời điểm cuối năm 2021, vốn chủ sở hữu của Tập đoàn đạt 848 tỷ đồng, tăng 348 tỷ đồng so với năm 2020. Đây là các khoản tăng vốn điều lệ từ 400 lên 574.5 tỷ đồng, ghi nhận sự hợp tác giữa Tập đoàn và Công ty CP Gỗ An Cường; thặng dư vốn cổ phần và ghi nhận tăng của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Thặng dư vốn cổ phần tại 31/12/2021 đạt 45 tỷ, trong khi đó lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đạt 190 tỷ đồng, tăng 2 lần so với năm 2020.

Nhìn chung cơ cấu Tài sản – Nguồn vốn của Tập đoàn trong những năm gần đây đã có những diễn biến thay đổi nhất định. Tốc độ tăng trưởng của tài sản đang lớn hơn tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu. Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản năm 2021 đạt 23%, giảm 10% so với năm 2020, trong khi tỷ lệ này năm 2017 lên tới 52%. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả kinh doanh và các chỉ số về tài chính có thể thấy Tập đoàn đang sử dụng hiệu quả đòn bẩy tài chính và tận dụng tối ưu nhiều nguồn lực khác nhau.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong tình hình khó khăn chung của nền kinh tế và diễn biến phức tạp của dịch bệnh, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn có những chiến lược và bước đi đúng đắn, mang lại hiệu quả kinh doanh vượt trội.

Bên cạnh đó, các chính sách thu hút nhân tài, nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự cũng luôn được chú trọng phát triển.

Không chỉ vậy, Tập đoàn còn liên tục cải tiến quy trình, áp dụng công nghệ vào công việc nhằm tối ưu hóa năng suất lao động và tạo môi trường làm việc lành mạnh cho nhân viên.



TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN



Cùng với hoạt động kinh doanh, Tập đoàn BĐS Thăng Lợi luôn chú trọng gìn giữ bản sắc văn hóa, bảo vệ môi trường, tổ chức, tham gia các hoạt động vì cộng đồng.

Trong năm 2021, Tập đoàn đã đóng góp cho cộng đồng hơn 10 tỷ đồng, cho các chương trình có tác động lâu dài cho sự phát triển đất nước, thực hiện nhiều chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo và các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài đến sự phát triển của địa phương như: học bổng đào tạo nguồn nhân lực tại

chỗ, các hoạt động xúc tiến đầu tư - du lịch địa phương, các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc dân tộc... Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả góp phần giảm phát thải khí nhà kính.

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2022



Trong năm 2022, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh khai thác các dự án đất nền nhà phố, đồng thời mở rộng sang phân khúc cao tầng với những dự án có quy mô ngày một lớn.

Mục tiêu năm 2022 - 2023, Tập đoàn sẽ cung cấp ra thị trường gần 10.000 sản phẩm, đa dạng hóa loại hình và nâng cao chất lượng. Các dự án triển khai đều có vị trí đặc địa, thuận tiện giao thông, thương mại và tích hợp nhiều tiện ích nội khu, các mảng xanh để đảm bảo không gian sống lý tưởng cho khách hàng.

Ngoài ra, dự kiến năm 2022 Tập đoàn sẽ đẩy mạnh hoạt động trên thị trường vốn, hoàn thành kế hoạch niêm yết trên sàn chứng khoán và mở rộng các hình thức huy động vốn nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh ngày càng mở rộng của Tập đoàn.

Để đáp ứng những mục tiêu đã đề ra, Tập đoàn sẽ không ngừng đổi mới, cập nhật công nghệ áp dụng vào quản lý, xử lý công việc, đồng thời đưa ra những chính sách đãi ngộ, thu hút nhân tài hấp dẫn, tạo ra môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



THE DIAMOND CITY

(Xã Hữu Thạnh, huyện Đức Hoà và Xã Lương Bình, huyện Bến Lức, tỉnh Long An)

The Diamond City tọa lạc tại vị trí kim cương – nơi giao thoa trung tâm của 2 thành phố tương lai Đức Hoà và Bến Lức. Phát triển dựa trên mô hình bán compound mang đầy hơi thở năng động của thành phố thương mại đang chuyển mình hội nhập mà vẫn giữ được nhịp cân bằng của một thành phố thông minh, phát triển bền vững. Với tổng diện tích 12,3 ha, The Diamond City được quy hoạch với đầy đủ tiện ích của mô hình đô thị: Trung tâm thương mại D-Mall, Khu thương mại chuẩn Singapore Diamond Food Court, Trường mẫu giáo phong cách Nhật ECO KID, Đại lộ Vinh Quang, Tổ hợp thể thao Champion: Hồ bơi & sân tennis, Quán cà phê Diamond Coffee, Công viên sắc màu Công viên: Color Park 1,2,3....



THE SOL CITY

(Xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An)

Thuộc TP.HCM mở rộng, liền kề Phú Mỹ Hưng hoa lệ, thành phố vệ tinh The Sol City là bản giao hưởng đa sắc màu, mang hơi thở đầy năng lượng của một thành phố trẻ. Một thành phố vệ tinh đầy sắc màu khiến ta liên tưởng đến phiên bản nâng cấp của cụm khu đô thị công nghệ cao Singapore VSIP. Công trình có diện tích lên đến 103 ha với 3 phân khu chính gồm: The Sol Center (36 ha), Symtech Zone (54 ha) và Sky Gate (13 ha).

Dự án có vị trí độc tôn kết nối giao thông 360 liên khu vực qua Vành đai 3, Vành đai 4, QL50, QL1A, Metro 3A, tuyến đường sắt TP.HCM – Cần Thơ, Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài, Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Cao tốc TP.HCM – Trung Lương... Không chỉ thuận lợi để cư dân di chuyển về mọi phía, The Sol City còn là tiềm năng thúc đẩy sự gia tăng giá trị bất động sản. Trong năm 2021 vừa qua, The Sol City vinh dự được xướng tên trong hạng mục Top 10 dự án đô thị và nhà ở tiềm năng nhất năm 2021. Đây là giải thưởng nhằm vinh danh các thương hiệu xuất sắc dẫn đầu thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2021. Đặc biệt, The Sol City cũng là dự án đô thị vệ tinh duy nhất tại khu vực Nam Sài Gòn góp mặt trong giải thưởng danh giá này.



WEST MARKET LẠC TẤN

(Xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An)

Tọa lạc trung tâm Tân Trụ - Long An ngay “giao lộ vàng” 833 lộ giới 40m và 833B lộ giới 30m, West Market Lạc Tấn là làn gió mới cho thị trường sôi động của khu vực thời gian qua. Vị trí thuận tiện để di chuyển đến các tuyến đường lớn như Quốc Lộ 1 kết nối TP. HCM, cao tốc Trung Lương kết nối Nguyễn Văn Linh (TP. HCM), Tân An (Long An),... West Market Lạc Tấn giúp rút ngắn thời gian chỉ còn trung bình khoảng 5-40 phút để đến được trung tâm TP. HCM & Tân An cũng như các Tỉnh đồng bằng Sông Cửu Long. Là đầu nối giao thương trọng điểm về đường bộ giữa 2 vùng mũi nhọn kinh tế và nông nghiệp.

Với tâm huyết kiến tạo phát triển một cộng đồng thương mại dịch vụ phồn thịnh, West Market Lạc Tấn tích hợp nhiều tuyến phố thương mại đẳng cấp ngay trung tâm Tân Trụ, Long An. Dự án dự kiến sẽ mang đến một Khu đô thị hiện đại bậc nhất vùng châu thổ Đồng bằng sông Cửu Long



KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI J-DRAGON

(Huyện Cần Đước, tỉnh Long An)

Toạ lạc tại mặt tiền đường Trần Hưng Đạo và Nguyễn Thị Minh Khai, liền kề trung tâm hành chính và chợ truyền thống Cần Đước, J-Dragon có vị trí ĐẤT VÀNG PHỐ CHỢ - LỖI TRUNG TÂM - trái tim huyện Cần Đước. Bên cạnh đó, Cần Đước, Long An là một trong những thành phố vệ tinh của TP.HCM mở rộng nên được đầu tư và đồng bộ về hạ tầng, tiện ích, văn hoá, y tế, giáo dục và thương mại.

- Quy mô dự án: 5.6 ha, gồm 3 phân khu: Phố thương mại shophouse Đẳng Long, nhà phố vườn Cát Long, khu tiện ích và chuỗi công viên Châu Long.

- Loại hình sản phẩm: shophouse, nhà phố, nền shophouse, nền nhà phố

- Số lượng 272 sản phẩm có diện tích 5m² x 15m², 6m² x 18m² trong đó 93 sản phẩm nhà phố, 179 sản phẩm shophouse.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



THĂNG LỢI CENTRAL HILL

(Xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An)

Thăng Lợi Central Hill có quy mô 5,6ha tọa lạc tại trung tâm Gò Đen (Bến Lức – Long An) với các sản phẩm shophouse, nhà phố và đất nền. Dự án tọa lạc hai mặt tiền đại lộ 835 và 835C, nối liền quốc lộ 1A và nằm ở trung tâm cụm khu công nghiệp cửa Tây sầm uất, kết nối các tiện ích như chợ trung tâm, hệ thống siêu thị, hệ thống ngân hàng, trường học, bệnh viện.... Bên cạnh đó, dự án còn kết nối dễ dàng với khu đô thị Phú Mỹ Hưng, bến xe miền Tây, quận 6, quận 7, quận Bình Tân.

Lấy cảm hứng từ những biệt thự sang trọng mang phong cách cổ điển của Châu Âu hòa lệ cùng nét rộn ràng của nhịp sống hiện đại Á Đông, Thăng Lợi Central Hill mang đến một cộng đồng văn minh hiện đại liền kề chợ Bình Chánh, thuộc quy hoạch TP.HCM mở rộng. Bên cạnh những dãy nhà phố thương mại, nhà phố bán cổ điển, dự án sẽ tập trung vào các tiện ích là điểm nhấn như Công viên chủ đề, trường mầm non và đặc biệt là clubhouse đẳng cấp



THĂNG LỢI RIVERSIDE MARKET

(Huyện Cần Đước, tỉnh Long An)

Thăng Lợi Riverside Market xây dựng như một cộng đồng thương mại sôi động bậc nhất liền kề khu Nam Sài Gòn. Dự án tọa lạc tại trung tâm huyện Cần Đước (Long An), vừa tiếp giáp với các trục đường thương mại chính như Trần Hưng Đạo, Nguyễn Huệ, Nguyễn Trãi vừa tiếp giáp với sông và gần chợ. Khi dự án hoàn thiện, Thăng Lợi Riverside Market đã mang lại một bộ mặt mới cho vùng, được chính quyền địa phương đánh giá cao về chất lượng hạ tầng cũng như tiến độ thi công. Thăng Lợi Riverside Market gây đã ấn tượng mạnh bởi những yếu tố “vàng” tạo nên giá trị gia tăng dài hạn cho dự án như:

- Ngay cạnh chợ trung tâm quy mô hơn 2ha.
- Trung tâm khu đô thị hiện hữu hơn 200,000 dân.
- Quy hoạch 1/500, sổ hồng riêng.
- Chợ đêm sầm uất trong lòng dự án.
- Bốn mặt tiền thương mại hiện hữu.
- Vị trí chiến lược, kết nối giao thông thuận tiện.
- Hạ tầng hiện đại: điện âm, nước máy,...
- Tích hợp đầy đủ tiện ích

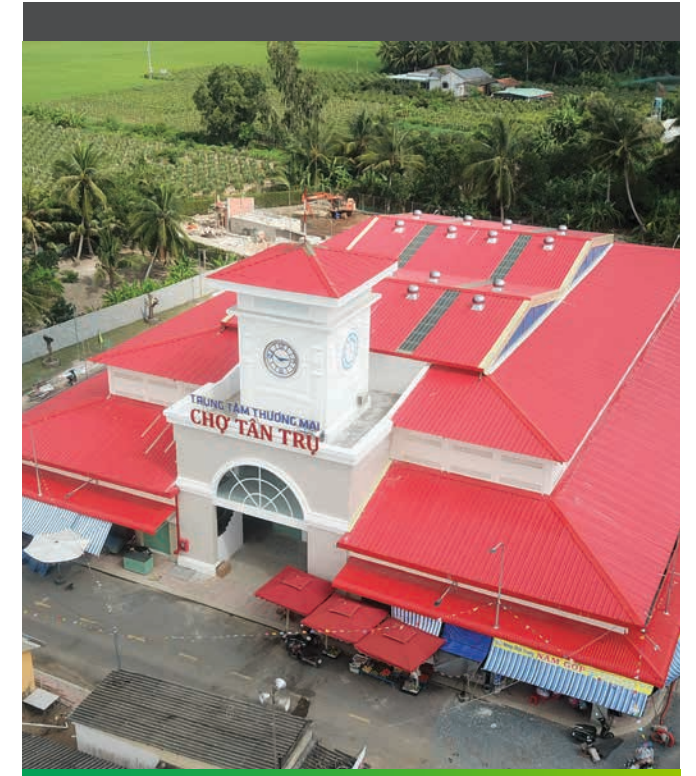


YOUNG TOWN TÂY BẮC SÀI GÒN

(ĐT823, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An)

Dự án Young Town Tây Bắc Sài Gòn tích hợp nhiều tiện ích với quy mô 20ha, được chia làm 2 giai đoạn. Ở giai đoạn 1 với 9,5ha, dự án tập trung phát triển 102 nhà phố vườn được thiết kế theo phong cách tân cổ điển và 459 sản phẩm đất nền vừa túi tiền. Young Town Tây Bắc Sài Gòn là được phê duyệt 1/500, pháp lý đầy đủ. Dự án liền kề các khu công nghiệp lớn như Ánh Hồng, Đức Hòa III, Thái Hòa... quy tụ gần 50.000 chuyên gia và người lao động. Công trình cách khu đô thị vui chơi, giải trí 900ha 5 phút và 20 phút di chuyển đến thị trấn Củ Chi (TP.HCM).

Bên cạnh tiện ích ngoại khu như hệ thống ngân hàng, bệnh viện, trường học các cấp, trung tâm hành chính, chợ truyền thống... dự án còn tích hợp chợ truyền thống Young Market, trung tâm thương mại Young Plaza, công viên xanh được ưu tiên nhiều diện tích... Trong đó, điểm nhấn của Young Town Tây Bắc Sài Gòn là công viên trung tâm Osaka với diện tích 3.420m2



KHU ĐÔ THỊ PHỨC HỢP THƯƠNG MẠI - GIẢI TRÍ - DỊCH VỤ TRUNG TÂM TÂN TRỤ

(Thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An)

A- CHỢ TÂN TRỤ

Chợ Tân Trụ được phát triển bởi Thăng Lợi Group - Nhà phát triển bất động sản hàng đầu của Long An và được quy hoạch bài bản trở thành một chợ Bến Thành thu nhỏ - biểu tượng mới cho thị trấn Tân Trụ. Tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, chợ Tân Trụ sở hữu vị trí đắc địa với 4 mặt tiền đường gồm DT 833, Nguyễn Trung Trực và 2 tuyến đường nội khu tại trung tâm thị trấn Tân Trụ, liền kề UBND huyện và bến xe Tân Trụ, khu dân cư hiện hữu. Đây là chợ lớn nhất và là trung tâm mua sắm, nơi giao thương của 80 ngàn dân ở 10 xã, huyện. Từ đây, người dân có thể di chuyển dễ dàng đến thành phố Tân An với khoảng 20 phút, 35 phút tới TP.HCM thông qua quốc lộ 1A và quốc lộ 50. Chợ Tân Trụ là nơi buôn bán sầm uất cho các tiểu thương với sơ đồ bố trí theo từng phân khu: Phố hàng vải - may mặc, phố hàng rau, phố hàng điện – gia dụng, phố thực phẩm tươi sống..., có kích thước đa dạng từ 5m2 - 12m2

B - KHU PHỐ THƯƠNG MẠI CHỢ TÂN TRỤ

Nổi bật với yếu tố thương mại sầm uất, Khu phố thương mại Chợ Tân Trụ theo kiến trúc Tân cổ điển là đặc quyền riêng chỉ dành cho 34 chủ nhân. Mẫu nhà không quá lớn, kết cấu 1 trệt – 2 lầu kết hợp vừa kinh doanh, vừa để ở sẽ là nơi cộng đồng cư dân sinh sống và kinh doanh sôi động nhất khu vực trung tâm thị trấn Tân Trụ

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Trong năm 2021, bất chấp những ảnh hưởng của đại dịch, bất động sản vẫn là một trong các lĩnh vực có tổng giá trị giao dịch M&A cao nhất, bên cạnh ngành hàng tiêu dùng thiết yếu và tài chính. Thêm vào đó, các giao dịch có giá trị trên 100 triệu USD ngày càng nhiều hơn và doanh nghiệp trong nước cũng ngày càng đóng vai trò quan trọng hơn.

Về vai trò của khối nội trên sân chơi M&A, hiện các tập đoàn bất động sản trong nước đang có được đà phát triển rất tốt. Đội ngũ hoạch định chiến lược, kỹ sư, tiếp thị, kinh doanh... hùng hậu, nhiều kinh nghiệm của họ sẽ là sự bổ sung cần thiết cho những dự án mà các chủ đầu tư ban đầu không thể trang bị.

Các dự án phát triển căn hộ ở những khu vực xung quanh các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM hay dự án tại các thành phố đang có đà phát triển năng động sẽ thu hút nhiều sự chú ý từ các nhà đầu tư. Với tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu ở thực của người dân vẫn rất lớn trong khi nguồn cung đang khan hiếm, nhất là ở phân khúc căn hộ vừa túi tiền.

Tập đoàn BĐS Thăng Lợi không nằm ngoài xu hướng này. Trong năm 2021, Tập đoàn khá thành công thông qua việc mở rộng quỹ đất và thực hiện nhận chuyển nhượng các dự án với quy mô ngày càng lớn, giá trị giao dịch lên đến nghìn tỷ đồng và bắt đầu đa dạng hóa phân khúc sản phẩm như căn hộ cao tầng, tòa nhà văn phòng và bất động sản vừa túi tiền. Ngoài những thị trường hiện hữu như Long An và các vùng lân cận Tp. Hồ Chí Minh, khu vực miền Trung Tây Nguyên là tâm điểm lựa chọn đầu tư phát triển quỹ đất của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi trong năm 2022 và năm 2025.

Các dự án được nghiên cứu phát triển đều là những dự án có vị trí chiến lược, nằm trong quy hoạch đô thị hóa và thừa hưởng lợi thế phát triển hạ tầng giao thông kết nối trong tương lai. Định hướng này hoàn toàn phù hợp với tôn chỉ của Tập đoàn BĐS Thăng Lợi, "Phát triển địa phương, phụng sự đất nước!", luôn đồng hành cùng các cấp chính quyền cũng như người dân khai phá tiềm năng của mỗi địa phương mà Thăng Lợi góp mặt.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI
VÀ CÁC CÔNG TY CON

CHƯƠNG 5 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

- 64 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 66 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- 67 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
- 71 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
- 72 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
- 73 BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) trân trọng đề trình Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1 THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Thành Lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 03 tháng 6 năm 2021 về việc tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 đồng lên 574.500.000.000 đồng.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: THANG LOI GROUP REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: THANG LOI GROUP

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Dương Long Thành - Chủ tịch

Ông Nguyễn Thanh Quyền - Phó Chủ tịch

Ông Phan Minh Hoàng - Thành viên

Bà Lê Thị Mai Hạnh - Thành viên (bổ nhiệm theo NQ số 2102/2022/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022)

Ông Lê Đức Nghĩa - Thành viên (bổ nhiệm theo NQ số 0401/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/4/2021)

Bà Đào Thị Thảo Uyên - Thành viên (miễn nhiệm theo NQ số 0401/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/4/2021)

Ông Loan Văn Sơn - Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Bà Lê Thị Mai Hạnh - Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm theo NQ số 2102/2022/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông Nguyễn Thanh Quyền - Tổng Giám đốc

Ông Phan Minh Hoàng - Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Tùng - Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/7/2021)

Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Kế Toán Trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TRONG NĂM VÀ ĐẾN NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ông Dương Long Thành - Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Thanh Quyền - Tổng Giám đốc

Ông Phan Minh Hoàng - Phó Tổng Giám đốc

4 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5 CAM KẾT CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở thuyết minh cho báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6 XÁC NHẬN

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Số: C0521291-HN/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (“Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi là “Tập đoàn”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

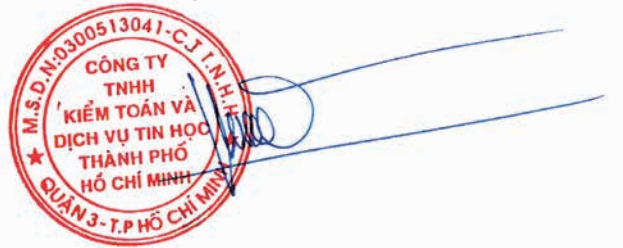
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

TP.HCM Ngày 18 tháng 03 năm 2022

KT. Tổng Giám Đốc
Phó Tổng Giám Đốc



LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2021-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam Cấp

Kiểm Toán Viên



ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/NH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

		TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A.		TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,154,899,779,135	1,174,661,914,705
I.		Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	884,606,814,706	29,097,768,024
	1.	Tiền	111		299,058,350,936	17,954,099,278
	2.	Các khoản tương đương tiền	112		585,548,463,770	11,143,668,746
II.		Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		27,137,138,908	25,854,546,257
	1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
	2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
	3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	27,137,138,908	25,854,546,257
III.		Các khoản phải thu ngắn hạn	130		652,976,516,010	364,409,101,378
	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	66,019,217,464	39,772,683,726
	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	98,230,879,398	135,850,861,710
	3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
	4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
	5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	26,830,000,000
	6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	498,194,449,307	167,698,448,429
	7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4,5	(9,468,030,159)	(5,742,892,487)
	8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.		Hàng tồn kho	140	V.7	1,490,047,909,625	725,141,683,238
	1.	Hàng tồn kho	141		1,490,047,909,625	725,141,683,238
	2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.		Tài sản ngắn hạn khác	150		100,131,399,886	30,158,815,808
	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	6,379,848,076	2,470,560,882
	2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		80,175,464,073	27,688,254,926
	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	13,576,087,737	-
	4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
	5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẮT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		493,490,851,544	359,200,189,804
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		101,000,000	-
	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
	2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
	4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
	5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
	6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	101,000,000	-
	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		160,370,918,191	130,173,570,262
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	44,534,565,732	19,733,317,974
	- Nguyên giá	222		63,437,890,529	32,894,606,588
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,903,324,797)	(13,161,288,614)
	2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
	3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	115,836,352,459	110,440,252,288
	- Nguyên giá	228		116,162,653,949	110,644,252,288
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(326,301,490)	(204,000,000)
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
	- Nguyên giá	231		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	61,132,045
	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	61,132,045
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	16,085,636,979	8,960,291,761
	1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16,085,636,979	8,960,291,761
	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		316,933,296,374	220,005,195,736
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1,314,198,630	1,853,917,272
	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11,358,497,484	7,453,107,114
	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
	4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	5. Lợi thế thương mại	269	V.11	304,260,600,260	210,698,171,350
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,648,390,630,679	1,533,862,104,509

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		2,800,404,173,190	1,033,225,062,306
I.	Nợ ngắn hạn	310		2,696,352,223,042	962,875,089,098
	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	75,395,299,886	36,627,762,732
	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	5,306,977,869	38,439,207,317
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	33,685,365,959	19,796,275,608
	4. Phải trả người lao động	314		13,593,897,074	7,347,008,247
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	70,475,173,393	7,515,455,972
	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	9,402,746,963	1,890,926,493
	9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	2,451,492,912,288	750,165,960,803
	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a,b	31,418,142,302	98,420,445,884
	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5,581,707,308	2,672,046,042
	13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		104,051,950,148	70,349,973,208
	1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
	3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
	5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
	7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	71,094,701,825	52,606,786,000
	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18c	32,957,248,323	17,743,187,208
	9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
	10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
	12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		847,986,457,489	500,637,042,203
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.19	847,986,457,489	500,637,042,203
	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		574,500,000,000	400,000,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		574,500,000,000	400,000,000,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
	2. Thặng dư vốn cổ phần	412		44,700,000,000	-
	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
	4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
	5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
	8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,000,000,000	-
	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		190,311,888,918	92,906,415,587
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		77,246,415,587	14,921,108,391
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		113,065,473,331	77,985,307,196
	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		30,474,568,571	7,730,626,616
II.	Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
	1. Nguồn kinh phí	431		-	-
	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3,648,390,630,679	1,533,862,104,509

Người lập biểu



VÕ THỊ NGỌC TIÊN

Kế Toán Trưởng



NGUYỄN THỊ ANH THƯ

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THANH QUYỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 - DN/HN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2021	NĂM 2020
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	431,043,276,707	492,339,308,620
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	7,059,001,254	7,837,726,900
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	423,984,275,453	484,501,581,720
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.4	279,176,966,515	309,615,034,387
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		144,807,308,938	174,886,547,333
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	31,405,528,709	12,063,455,072
7.	Chi phí tài chính	22	VI.6	10,085,822,352	13,860,589,074
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10,006,699,461	13,860,589,074
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4,982,345,218	(1,394,686,526)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.7a	7,674,956,393	34,965,249,385
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	13,603,284,821	38,281,457,746
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		149,831,119,299	98,448,019,674
12.	Thu nhập khác	31	VI.8	1,826,295,466	2,001,775,342
13.	Chi phí khác	32	VI.9	3,766,253,031	4,668,045,145
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1,939,957,565)	(2,666,269,803)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		147,891,161,734	95,781,749,871
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	28,534,883,917	24,393,780,984
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3,905,390,370)	(7,453,107,114)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		123,261,668,187	78,841,076,001
	Cổ đông của Công ty mẹ	61		113,065,473,331	77,985,307,196
	Cổ đông không kiểm soát	62		10,196,194,856	855,768,805
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2,215	3,273
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	2,215	3,273

Người lập biểu



VÕ THỊ NGỌC TIÊN

Kế Toán Trưởng



NGUYỄN THỊ ANH THƯ

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THANH QUYỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI
VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2021	NĂM 2020
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		147,891,161,734	95,781,749,871
2.	Điều chỉnh cho các khoản :				
	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9, VI.7	7,788,145,454	6,329,272,695
	- Các khoản dự phòng	03	VI.7	3,756,793,007	5,742,892,487
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(36,117,445,978)	(12,026,359,988)
	- Chi phí lãi vay	06	VI.6	10,006,699,461	13,860,589,074
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		133,325,353,678	109,688,144,139
	- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(326,292,831,750)	(85,594,557,513)
	- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(637,300,794,579)	(227,241,883,987)
	- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1,632,891,634,983	81,291,927,336
	- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2,341,614,238)	(208,899,625,638)
	- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(9,927,514,859)	(13,860,589,074)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(39,538,344,007)	(14,530,366,037)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4,750,338,734)	(3,645,489,352)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		746,065,550,494	(362,792,440,126)

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2021	NĂM 2020
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4,924,532,272)	(2,888,702,435)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		726,212,125	763,636,364
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(62,431,998,437)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25,547,407,349	229,514,922,981
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(118,546,226,331)	(8,962,313,474)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		15,000,000,000	10,725,000
7.	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,206,911,814	12,063,455,072
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(50,990,227,315)	168,069,725,071
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		219,200,000,000	150,000,000,000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	121,070,195,821	201,942,660,362
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(179,836,472,318)	(160,280,915,918)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		160,433,723,503	191,661,744,444
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		855,509,046,682	(3,060,970,611)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		29,097,768,024	32,158,738,635
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	884,606,814,706	29,097,768,024

Người lập biểu

VÕ THỊ NGỌC TIÊN

Kế Toán Trưởng

NGUYỄN THỊ ANH THƯ

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN THANH QUYỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 03 tháng 6 năm 2021 về việc tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 đồng lên 574.500.000.000 đồng.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.

6. Tổng Số Nhân Viên Đến Ngày 31 Tháng 12 Năm 2021: 266 Nhân Viên. (Ngày 31 Tháng 12 Năm 2020: 134 Nhân Viên).

7. Cấu Trúc Doanh Nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

7.1a Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có năm (05) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

TÊN CÔNG TY VÀ ĐỊA CHỈ	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	TỶ LỆ VỐN GÓP	TỶ LỆ SỞ HỮU	TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT
Công ty TNHH Thanh Long Newtown	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	94.8%	94.8%	94.8%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, Tỉnh lộ 835C, Xã Phước Lợi, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Bất động sản Central Hill	Kinh doanh Bất động sản	99.0%	99.0%	99.0%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, Tỉnh lộ 835C, Xã Phước Lợi, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, Việt Nam.				

TÊN CÔNG TY VÀ ĐỊA CHỈ	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	TỶ LỆ VỐN GÓP	TỶ LỆ SỞ HỮU	TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	99.0%	99.0%	99.0%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, Tỉnh lộ 835C, Xã Phước Lợi, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	98.00%	98.00%	100%
Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Galaxy	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97.00%	97.00%	97.00%
Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

7.1b Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tập đoàn có ba (03) công ty con sở hữu gián tiếp thông qua công ty cổ phần thắng lợi land như sau:				
TÊN CÔNG TY VÀ ĐỊA CHỈ	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	TỶ LỆ VỐN GÓP	TỶ LỆ SỞ HỮU	TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Miền Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	65.00%	65.00%	65.00%
Địa chỉ: 337 Tên Lửa, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	65.00%	65.00%	65.00%
Địa chỉ: 297 Đường số 7, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. HCM, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	65.00%	65.00%	65.00%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7.2 Danh sách các Công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có hai (02) công ty liên kết như sau:				
Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Dịch Vụ Winservice	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	40%	40%	40%
Địa chỉ: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	45%	45%	45%
Địa chỉ: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.\

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày “Tập đoàn” thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày “Tập đoàn” thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng “Tập đoàn” và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ “Tập đoàn”, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ “Tập đoàn” đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, 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 “Tập đoàn” trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án.

Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng cổ phần trong năm

Mua lại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Galaxy

Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Galaxy kể từ ngày 28/12/2021 với quyền biểu quyết và quyền sở hữu tại ngày mua là 97%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Galaxy được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất được phân bổ trong thời gian hữu ích kể từ năm 2022.

Giá trị hợp lý tại ngày mua	
Tài sản	223,786,302,315
Nợ phải trả	203,506,121,712
Tài sản thuần	20,280,180,603
Tài sản thuần được hợp nhất (97%)	19,671,775,185
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	90,328,164,815
Tổng chi phí hợp nhất	109,999,940,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1.2 Các nghiệp vụ chuyển nhượng cổ phần trong năm

Chuyển nhượng cổ phần của các Công ty liên kết

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên, Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Miền Nam theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 2911/2021/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 10 năm 2021 với tổng giá trị chuyển nhượng 15.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 15 tháng 11 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên, Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Miền Nam không còn là công ty liên kết của Tập đoàn và chuyển thành công ty con sở hữu gián tiếp.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích 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 tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

6.2 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy vi tính	4 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh, doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, thông tin dữ liệu, chi phí thuê văn phòng, chi phí môi giới, chi phí nhà mẫu, chi phí hoa hồng.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 “Chi phí đi vay”.

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về chi phí thi công, chi phí mua ngoài... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

Lợi nhuận chưa phân phối

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu bán Bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán Bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu Bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý Bất động sản như người sở hữu Bất động sản hoặc quyền kiểm soát Bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Đối với doanh thu bán Bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lãi bán trả chậm, lãi ứng vốn và cổ tức, lợi nhuận được chia.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, Bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh Bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay vốn, phí ứng vốn.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Tập đoàn là 20%.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những Tập đoàn liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1.	Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2021	01/01/2021
	Tiền		299,058,350,936	17,954,099,278
	Tiền mặt		5,446,591,836	1,022,653,243
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		293,611,759,100	16,931,446,035
	Các khoản tương đương tiền		585,548,463,770	11,143,668,746
	Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng (lãi suất từ 2,6%- 3,5%)		585,548,463,770	11,143,668,746
	Cộng		884,606,814,706	29,097,768,024

2	Các khoản đầu tư tài chính		31/12/2021	01/01/2021	
	a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		27,137,138,908	-	25,854,546,257	-
	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	27,137,138,908	-	25,854,546,257	-
	Cộng	27,137,138,908	-	25,854,546,257	-

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng tiền gửi số 044/2020/HBD-LA/019704060000360 ngày 05 tháng 6 năm 2020; Số 043/2020/HBD-LA/019704060000359 ngày 25 tháng 5 năm 2020; Số 013/2020/HDB-LA/019704060000339. Lãi suất 4,6%/ năm, số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 27.137.138.908 VND.

b. Đầu tư vào công ty liên kết	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
	12,500,000,000	16,085,636,979	10,357,000,000	8,960,291,761
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên	-	-	1,762,000,000	1,762,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Miền Nam	-	-	1,070,000,000	1,070,000,000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	-	-	3,000,000,000	1,169,612,473
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1)	8,000,000,000	8,617,856,319	25,000,000	25,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land (2)	4,500,000,000	7,467,780,660	4,500,000,000	4,933,679,288
Cộng	12,500,000,000	16,085,636,979	10,357,000,000	8,960,291,761

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các Công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm

(1) Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316539140 ngày 14 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu với vốn điều lệ là 20.000.000.000 VND. Tập đoàn đăng ký đầu tư góp vốn là 8.000.000.000 VND (tương ứng 800.000 cổ phần) tương đương 40% vốn điều lệ. Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312374730 ngày 23 tháng 7 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ 6 với vốn điều lệ là 10.000.000.000 VND. Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng từ các cổ đông theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 01 tháng 9 năm 2020 với giá trị là 4.500.000.000 VND (tương ứng 450.000 cổ phần) tương đương 45% vốn điều lệ. Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

3.	Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Ngắn hạn	66,019,217,464	-	39,772,683,726	-
	Thu tiền khách hàng mua Bất động sản (*)	65,022,411,736	-	39,313,515,226	-
	Phải thu các khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	648,582,183	-	-	-
	Phải thu các khách hàng khác	348,223,545	-	459,168,500	-
	Cộng	66,019,217,464	-	39,772,683,726	-
	(*) Đây là khoản phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản.				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.	Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Ngắn hạn	98,230,879,398	(9,468,030,159)	135,850,861,710	(5,711,237,152)
	Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (1)	28,000,000,000	-	28,000,000,000	-
	Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	31,507,439,177	-	50,542,704,435	-
	Công ty TNH MTV Bất động sản Dũng Duyên (2)	10,000,000,000	-	-	-
	Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng An Đức	7,133,869,652	-	-	-
	Công ty Đấu Giá Hợp Danh Thanh Nam	-	-	17,490,000,000	-
	Nhà cung cấp khác	21,589,570,569	(9,468,030,159)	39,818,157,275	(5,711,237,152)
	Cộng	98,230,879,398	(9,468,030,159)	135,850,861,710	(5,711,237,152)

(1) Ứng trước theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 26 tháng 6 năm 2019. Công ty TNHH MTV Hữu Phúc đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 59.000m2 đất ở thuộc dự án KDC Hữu Phúc tại địa chỉ: ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Theo biên bản làm việc gần nhất,các bên đã xác định ảnh hưởng của các yếu tố khách quan và có sự thay đổi của một số thủ tục hồ sơ pháp lý hiện hành nên việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ so với tiến độ kế hoạch. Công ty TNHH MTV Hữu Phúc cam kết hoàn tất việc thực hiện các trách nhiệm của hợp đồng theo tiến độ của hợp đồng chậm nhất ngày 30/11/2022.

(2) Khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Dũng Duyên theo hợp đồng 16/2021/HĐĐC-2021 ngày 25/12/2021 về việc chuyển nhượng 71 lô đất với diện tích 7.804,1 m2 thuộc dự án Khu dân cư Tấn Đổ, tỉnh Long An.

5.	Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	a. Ngắn hạn	498,194,449,307	-	167,698,448,429	(31,655,335)
	Các khoản BHXH	76,496,865	-	82,231,410	-
	Tạm ứng (1)	28,584,135,504	-	47,751,596,327	-
	Ký cược, ký quỹ	399,000,000	-	27,070,000,000	-
	Các khoản phải thu khác	436,517,872,885	-	92,794,620,692	(31,655,335)
	<i>Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)</i>	<i>417,069,549,211</i>	-	<i>36,810,728,572</i>	-
	<i>Phải thu khác</i>	<i>19,448,323,674</i>	-	<i>55,983,892,120</i>	<i>(31,655,335)</i>
	Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	32,616,944,053	-	-	-
	b. Dài hạn	101,000,000	-	-	-
	Ký quỹ, ký cược	101,000,000	-	-	-
	Cộng	498,295,449,307	-	167,698,448,429	(31,655,335)

(1) Tạm ứng chủ yếu cho các nhân viên để thực hiện tìm kiếm quỹ đất nhằm mở rộng và phát triển các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(2) Phải thu các bên liên quan bao gồm:

Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng lợi Holding về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 03/2020/BB-HĐQT ngày 27 tháng 3 năm 2020 về việc thoái vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown ngày 27 tháng 3 năm 2020 và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 28 tháng 3 năm 2020. Số phải thu tại ngày 31/12/2021 là 32.237.808.220 VND.

Các khoản phải thu còn lại chủ yếu là các khoản hỗ trợ vốn cho các Công ty thành viên có thời hạn tối đa 12 tháng, lãi suất là 8%/năm và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6.	Nợ xấu (xem trang 109).				
7.	Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Công cụ, dụng cụ	148,033,979	-	101,272,728	-
	Chi phí SX, KD dở dang (*)	1,445,511,112,550	-	677,699,819,249	-
	Dự án Central Hill Bến Lức	66,956,728	-	16,125,558,149	-
	Dự án Central Hill Đức Hòa	92,504,899,390	-	88,501,084,388	-
	Dự án The Sol City	818,790,291,871	-	190,797,011,893	-
	Dự án Young Town	78,812,936,822	-	216,700,066,226	-
	Dự án JDragon	205,973,540,464	-	142,390,623,689	-
	Dự án Thái Bình Dương	95,469,084,104	-	-	-
	Dự án Tân Trụ	73,942,666,680	-	-	-
	Dự án Lạc Tấn	47,006,918,267	-	-	-
	Dự án Nguyễn Văn Tuyên	26,613,283,999	-	-	-
	Các dự án khác	6,330,534,225	-	23,185,474,904	-
	Thành phẩm	13,105,613,980	-	-	-
	Hàng hoá Bất động sản	31,283,149,116	-	47,340,591,261	-
	Cộng	1,490,047,909,625	-	725,141,683,238	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là tiền bồi thường, chi phí san lấp, chi phí xây dựng, chi phí thiết kế.

Trong đó, Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 2.126.382.538 VND (Phát sinh trong năm 2020 là 918.047.592 VND).

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay của ngân hàng. (Xem chi tiết thuyết minh vay số V.18)

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 110.

9.	Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
	Khoản mục			
	Nguyên giá			
	Số dư đầu năm	110,440,252,288	204,000,000	110,644,252,288
	Tạo ra từ nội bộ DN	5,518,401,661	-	5,518,401,661
	Số dư cuối năm	115,958,653,949	204,000,000	116,162,653,949
	Giá trị hao mòn lũy kế			
	Số dư đầu năm	-	204,000,000	204,000,000
	Khấu hao trong năm	122,301,490	-	122,301,490
	Số dư cuối năm	122,301,490	204,000,000	326,301,490
	Giá trị còn lại			
	Số dư đầu năm	110,440,252,288	-	110,440,252,288
	Số dư cuối năm	115,836,352,459	-	115,836,352,459

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 110.440.252.288 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 204.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

10.	Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
	a. Chi phí trả trước ngắn hạn	6,379,848,076	2,470,560,882
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng	362,917,913	707,336,451
	Chi phí dự án chờ phân bổ	6,016,930,163	342,743,774
	Chi phí trả trước khác	-	1,420,480,657
	b. Chi phí trả trước dài hạn	1,314,198,630	1,853,917,272
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng	989,631,177	895,417,082
	Chi phí trả trước khác	324,567,453	958,500,190
	Cộng	7,694,046,706	4,324,478,154

11. Lợi thế thương mại

a. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất các Công ty

		01/01/2021	Phát sinh tăng trong năm	Phân bổ trong năm	31/12/2021
	Tại Công ty TNHH Thanh Long New Town	167,323	-	167,323	-
(1)	Tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Central Hill	159,474,392,851	-	-	159,474,392,851
(2)	Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi River-side	51,223,611,176	-	-	51,223,611,176
(3)	Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy	-	90,328,164,815	-	90,328,164,815
(4)	Tại Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	-	3,234,431,418	-	3,234,431,418
	Cộng	210,698,171,350	93,562,596,233	167,323	304,260,600,260

Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án.

(1) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Bất Động Sản Central Hill tại ngày mua sẽ được phân bổ vào chi phí khi thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản của dự án Central Hill Đức Hòa. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định kế hoạch phân bổ dần đều giá trị khoản lợi thế thương mại này trong khoảng thời gian hữu ích của dự án bắt đầu từ năm 2023 đến năm 2025.

(2) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside tại ngày mua sẽ được phân bổ vào chi phí khi thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản của dự án Khu dân cư thương mại Thị trấn Cần Đức (JDragon). Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định kế hoạch phân bổ dần đều giá trị khoản lợi thế thương mại này trong khoảng thời gian hữu ích của dự án bắt đầu từ quý III năm 2022 đến năm 2023.

(3) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm. Thời gian phân bổ bắt đầu từ năm 2022 và không quá 10 năm.

(4) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land tại ngày hợp nhất sẽ được phân bổ dần đều qua các năm. Thời gian phân bổ bắt đầu từ năm 2022 và không quá 10 năm.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá các khoản lợi thế thương mại này không có bất kỳ tổn thất nào vì đây là các công ty nắm giữ các dự án tiềm năng của Tập đoàn.

11. Lợi thế thương mại (tiếp theo)

b. Sự khác biệt giữa việc phân bổ lợi thế thương mại theo lợi ích kinh tế thu được từ giao dịch bán bất động sản và phân bổ theo phương pháp phân bổ dần đều 10 năm.

b.1 Phân bổ theo lợi ích kinh tế thu được từ giao dịch bán bất động sản	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
b.2 Phân bổ theo phương pháp phân bổ dần đều 10 năm	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21,069,800,403	12,387,442,890
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(21,069,800,403)	(12,387,442,890)

12.	Phải trả người bán	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Ngắn hạn	75,395,299,886	75,395,299,886	36,627,762,732	36,627,762,732
	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (1)	9,289,670,131	9,289,670,131	9,289,670,131	9,289,670,131
	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xây dựng Châu Việt	-	-	6,513,729,101	6,513,729,101
	Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	18,746,816,446	18,746,816,446	-	-
	Công ty TNHH MTV Nam Phong	941,915,123	941,915,123	5,219,840,080	5,219,840,080
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Keyone Land	10,033,914,126	10,033,914,126	-	-
	Các nhà cung cấp khác	36,382,984,060	36,382,984,060	15,604,523,420	15,604,523,420
	Cộng	75,395,299,886	75,395,299,886	36,627,762,732	36,627,762,732

(1) Theo nội dung Biên bản cuộc họp ngày 26/12/2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) do TDH chưa hoàn tất thủ tục bàn giao 28 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty. Đến ngày 25/01/2021, Tòa án nhân dân Huyện Bến Lức ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng, đo đạc diện tích thực tế 28 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên để ra giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Vì vậy, đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa thanh toán khoản phải trả này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13.	Người mua trả tiền trước	31/12/2021	01/01/2021
	Ngắn hạn	5,306,977,869	38,439,207,317
	Khách hàng ứng tiền mua Bất động sản	5,306,977,869	38,439,207,317
	Cộng	5,306,977,869	38,439,207,317

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	19,606,524,652	9,620,983,996	9,985,540,656
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19,308,922,418	28,634,726,568	25,972,780,458	21,970,868,528
Thuế thu nhập cá nhân	487,353,190	7,821,178,173	6,582,054,205	1,726,477,158
Các loại thuế khác	-	132,756,233	130,276,616	2,479,617
Cộng	19,796,275,608	56,195,185,626	42,306,095,275	33,685,365,959
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	10,524,188	10,524,188
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	-	-	13,565,563,549	13,565,563,549
Cộng	-	-	13,576,087,737	13,576,087,737

15.	Chi phí phải trả	31/12/2021	01/01/2021
	Ngắn hạn	70,475,173,393	7,515,455,972
	Trích trước chi phí thường, hoa hồng và môi giới của các dự án	9,087,585,427	-
	Trích trước chi phí bồi thường dự án Young Town	50,212,644,571	-
	Trích trước dự án Galaxy Hải Sơn	6,259,740,814	7,502,429,260
	Các khoản trích trước khác	4,915,202,581	13,026,712
	Cộng	70,475,173,393	7,515,455,972

16.	Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2021	01/01/2021
	Ngắn hạn	9,402,746,963	1,890,926,493
	Dự án chợ Tân Trụ	9,402,746,963	-
	Dự án Riverside Market	-	1,890,926,493
	Cộng	9,402,746,963	1,890,926,493
17.	Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
	a. Ngắn hạn		
	Kinh phí công đoàn	297,169,871	120,022,551
	Các khoản BHXH	59,012,865	2,508,740
	Ký quỹ ngắn hạn	3,835,000,000	3,465,000,000
	Các khoản phải trả khác là bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	295,000,000	9,190,168,415
	Khoản phải trả khác	10,419,914,223	3,000,000,000
	Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (2)	2,436,586,815,329	734,388,261,097
	Cộng	2,451,492,912,288	750,165,960,803

	b. Dài hạn		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	125,000,000	125,000,000
	Các khoản phải trả khác là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	52,481,786,000
	Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (2)	70,969,701,825	-
	Cộng	71,094,701,825	52,606,786,000

(1) Đây là các khoản tiền hỗ trợ vốn nội bộ giữa các công ty thành viên trong Tập đoàn, lãi suất hỗ trợ vốn từ 8%, thời gian hỗ trợ vốn 12 tháng.

(2) Phải trả khác là các khoản thu tiền đặt cọc của các khách hàng mua các dự án bất động sản của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

18.	Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Vay ngắn hạn	-	-	86,735,000,000	86,735,000,000
	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	-	-	42,250,000,000	42,250,000,000
	Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	-	-	44,485,000,000	44,485,000,000
	b. Vay dài hạn đến hạn trả	31,418,142,302	31,418,142,302	11,685,445,884	11,685,445,884
(1)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	4,078,650,510	4,078,650,510	79,200,000	79,200,000
(2)	Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	10,800,000,000	10,800,000,000	10,800,000,000	10,800,000,000
(3)	Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	871,491,792	871,491,792	806,245,884	806,245,884
(4)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15,668,000,000	15,668,000,000	-	-
	c. Vay dài hạn	32,957,248,323	32,957,248,323	17,743,187,208	17,743,187,208
(1)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	3,101,383,520	3,101,383,520	202,000,000	202,000,000
(2)	Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	5,000,000,000	5,000,000,000	15,800,000,000	15,800,000,000
(3)	Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	1,357,864,803	1,357,864,803	1,741,187,208	1,741,187,208
(4)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	23,498,000,000	23,498,000,000	-	-
	Cộng	64,375,390,625	64,375,390,625	116,163,633,092	116,163,633,092

18.	Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)
	Thuyết minh các khoản vay ngân hàng
	1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương gồm có các hợp đồng vay sau:
	Hợp đồng tín dụng số: 38/2019/HĐTDTL-PN ngày 05/6/2019. Số tiền vay: 400.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay mua xe ô tô. Lãi suất: 9.5%/năm. Tài sản đảm bảo là xe ô tô theo hợp đồng mua bán số 050-1904/PMF-HĐMB ngày 24/4/2019. Số dư tại ngày 31/12/2021: 202.000.000 VND.
	Hợp đồng tín dụng số: Số 92/2019/HĐTDTL-PN ngày 06/12/2019. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay thanh toán tiền xây dựng dự án Tân Trụ. Lãi suất: 11%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất với diện tích 1.384,5 m2 tại đô thị thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2021: 6.978.034.030 VND.
	2. Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM gồm có các hợp đồng vay sau:
	Hợp đồng tín dụng số: 15154/20MN/HDTD ngày 17/6/2020. Số tiền vay: 32.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bù đắp chi phí chuyển nhượng Bất động sản tại 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, TP. HCM. Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Bất động sản tọa lạc tại 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31/12/2021: 15.800.000.000 VND.
	3. Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam gồm có các hợp đồng vay sau:
	Hợp đồng số SHBVN/Q11/08102018/HDTD/CTTL ngày 08/10/2018; SHBVN/Q11/14112018/HDTD/CTTL ngày 14/11/2018; SHBVN/Q11/03122018/HDTD/CTTL ngày 03/12/2018; SHBVN/Q11/08052019/HDTD/CTTL ngày 08/05/2019 và SHBVN/Q11/23052019/HDTD/CTTL ngày 23/05/2019. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay theo các hợp đồng vay cụ thể. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ hợp đồng vay.
	4. Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam gồm có hợp đồng vay sau:
	Hợp đồng tín dụng số: 01/2021/6991733/HĐTD ngày 23/6/2021. Số tiền vay: 47.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10038, tờ bản đồ số 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Lãi suất: 9,1%/năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ lợi tức có được từ việc khai thác giá trị quyền sử dụng đất phát sinh từ HĐMB tài sản đấu giá số 12/HĐMB/MNAS ngày 06/05/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long AN và Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam. Số dư tại ngày 31/12/2021: 39.166.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 111)				
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu				
Tỷ lệ vốn góp		31/12/2021	01/01/2021	
Ông Dương Long Thành	69.520%	399,392,950,000	334,951,150,000	
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	12.968%	74,500,000,000	-	
Ông Nguyễn Thanh Quyền	6.547%	37,610,090,000	37,610,090,000	
Ông Dương Văn Mộc	4.532%	26,037,500,000	30,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	3.264%	18,750,000,000	18,750,000,000	
Bà Đào Thị Thảo Uyên	0.439%	2,520,000,000	2,520,000,000	
Các cổ đông khác	2.731%	15,689,460,000	6,138,760,000	
Cộng	100.00%	574,500,000,000	400,000,000,000	

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu		Năm 2021	Năm 2020
và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
Vốn góp của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu năm		400,000,000,000	200,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		174,500,000,000	200,000,000,000
Vốn góp cuối năm		574,500,000,000	400,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-
d. Cổ phiếu		31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		57,450,000	40,000,000
Cổ phiếu phổ thông		57,450,000	40,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10,000	10,000

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán				
31/12/2021			01/01/2021	
Giá trị			Giá trị	
Nợ khó đòi đã xử lý	-	2,408,644,448	-	2,376,989,113

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

1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
	Doanh thu		
	Doanh thu bán hàng hóa Bất động sản	426,549,033,142	492,339,308,620
	Doanh thu môi giới Bất động sản	2,763,901,973	-
	Doanh thu khác	1,730,341,592	-
	Cộng	431,043,276,707	492,339,308,620
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2021	Năm 2020
	Hàng bán bị trả lại	7,059,001,254	7,837,726,900
	Cộng	7,059,001,254	7,837,726,900
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
	Doanh thu thuần bán hàng hóa Bất động sản	419,490,031,888	484,501,581,720
	Doanh thu thuần môi giới Bất động sản	2,763,901,973	-
	Doanh thu khác	1,730,341,592	-
	Cộng	423,984,275,453	484,501,581,720

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.	Giá vốn hàng bán	Năm 2021	Năm 2020
	Giá vốn của hàng hóa Bất động sản đã bán	276,371,759,587	309,615,034,387
	Giá vốn môi giới Bất động sản	1,937,627,900	-
	Giá vốn khác	867,579,028	-
	Cộng	279,176,966,515	309,615,034,387
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2021	Năm 2020
	Lãi tiền gửi ngân hàng	11,057,911,705	12,028,207,112
	Lãi ứng vốn	20,347,617,004	-
	Lãi bán hàng trả chậm	-	35,247,960
	Cộng	31,405,528,709	12,063,455,072
6	Chi phí tài chính	Năm 2021	Năm 2020
	Lãi tiền vay	10,006,699,461	13,860,589,074
	Chi phí tài chính khác	79,122,891	-
	Cộng	10,085,822,352	13,860,589,074

7.	Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
	a. Chi phí bán hàng		
	Chi phí nhân viên	4,418,178,245	1,346,465,855
	Chi phí dụng cụ, đồ dùng	82,684,158	12,325,783
	Chi phí khấu hao TSCĐ	495,088,211	765,500,001
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	876,429,115	32,447,239,308
	Chi phí bằng tiền khác	1,802,576,664	393,718,438
	Cộng	7,674,956,393	34,965,249,385
	b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Chi phí nhân viên	6,048,086,884	8,781,358,902
	Chi phí đồ dùng văn phòng	653,176,272	2,115,344,569
	Chi phí khấu hao TSCĐ	773,617,607	5,539,871,857
	Thuế, phí, lệ phí	101,901,468	40,097,930
	Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	167,323	-
	Dự phòng phải thu khó đòi	3,756,793,007	5,742,892,487
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,391,277,532	3,071,527,299
	Chi phí bằng tiền khác	878,264,728	12,990,364,702
	Cộng	13,603,284,821	38,281,457,746
8.	Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
	Chiết khấu được hưởng	200,000,000	-
	Tiền phạt thu được	1,342,541,292	1,712,846,088
	Các khoản khác	283,754,174	288,929,254
	Cộng	1,826,295,466	2,001,775,342

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9.	Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
	Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	71,811,054	37,095,084
	Các khoản bị phạt	3,074,936,997	726,223,730
	Các khoản khác	619,504,980	3,904,726,331
	Cộng	3,766,253,031	4,668,045,145
10.	Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
	Chi phí xây dựng và giá trị đất	419,490,031,888	309,615,034,387
	Chi phí nhân công	10,466,265,129	10,127,824,757
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	7,787,978,131	6,329,272,695
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,205,334,547	35,518,766,607
	Chi phí khác bằng tiền	3,518,603,290	15,551,851,422
	Cộng	445,468,212,985	377,142,749,868
11.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
	1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	28,534,883,917	24,393,780,984
	2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28,534,883,917	24,393,780,984
12.	Lãi trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	113,065,473,331	77,985,307,196
	Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	7,660,000,000
	- Các khoản điều chỉnh tăng	-	7,660,000,000
	Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	113,065,473,331	85,645,307,196
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51,054,010	26,167,881
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,215	3,273
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	2,215	3,273

(*) Các chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính chưa trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do số liệu quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

(**) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2021.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất.

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
VND	+100	8,202,314,241
	-100	(8,202,314,241)
Năm trước		
VND	+200	(1,741,317,301)
	-200	1,741,317,301

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể

Rủi ro về Bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư Bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về cách lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư Bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu các khoản hỗ trợ vốn

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ hỗ trợ vốn cho các Công ty thành viên với hạn mức, thời gian hỗ trợ vốn và mục đích được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng hợp đồng cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về hỗ trợ vốn là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	31,418,142,302	32,957,248,323	-	64,375,390,625
Phải trả người bán	75,395,299,886	-	-	75,395,299,886
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	2,521,611,902,945	71,094,701,825	-	2,592,706,604,770
Cộng	2,628,425,345,133	104,051,950,148	-	2,732,477,295,281
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	98,420,445,884	17,743,187,208	-	116,163,633,092
Phải trả người bán	36,627,762,732	-	-	36,627,762,732
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	757,558,885,484	52,606,786,000	-	810,165,671,484
Cộng	892,607,094,100	70,349,973,208	-	962,957,067,308

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản hữu hình thế chấp cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đang sử dụng các quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 để đảm bảo cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 112).

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản để cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1	Số tiền đi vay thực thu trong năm		
	Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	Năm 2021	Năm 2020
		121,070,195,821	201,942,660,362
2	Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
	Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	Năm 2021	Năm 2020
		(179,836,472,318)	160,280,915,918)

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1.	Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác	
	Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.	
2.	Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ	
	Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.	
3.	Giao dịch với các bên liên quan	
	Danh sách các bên liên quan	Mối liên hệ
	Công ty liên kết	
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	Công ty liên kết
	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	Công ty liên kết
	Công ty liên quan khác	
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	Cùng thành viên chủ chốt
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	Cùng thành viên chủ chốt
	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown	Cùng thành viên chủ chốt
	Cá nhân là bên liên quan	
	Ông Dương Long Thành	Chủ tịch HĐQT
	Ông Nguyễn Đức Thắng	Tổng Giám đốc Công ty con

3. Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm Công ty có các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan

+ Bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	360,000,000	270,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	295,106,469	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	122,372,727	-
Cộng	777,479,196	270,000,000
+ Mua hàng và nhận dịch vụ cung cấp	Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	(19,624,468,126)	(46,426,871,543)
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	-	(6,800,800,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Miền Nam	-	(779,854,410)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên	-	(233,636,364)
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	-	(967,031,605)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	(10,207,971,828)	-
Cộng	(29,832,439,954)	(55,208,193,922)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm Công ty có các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan

+ Lãi ứng vốn	Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	3,270,741,216	3,048,152,328
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	3,330,570,858	676,782,466
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	2,957,808,220	67,068,493
Ông Dương Long Thành	-	2,869,335,616
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	38,257,535	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown	6,365,067,014	-
Cộng	15,962,444,843	6,661,338,903
+ Phí ứng vốn	Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	(1,917,460,164)	(1,954,990,000)
Cộng	(1,917,460,164)	(1,954,990,000)
Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính		
+ Phải thu về cho vay là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	-	4,735,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	-	9,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Galaxy	-	4,810,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	8,285,000,000
Cộng	-	26,830,000,000
+ Phải thu khách hàng là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	360,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	153,972,183	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	134,610,000	-
Cộng	648,582,183	-

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính		
+ Phải thu khác là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	79,837,753,425	31,767,068,493
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên	-	210,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Galaxy	-	441,896,110
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	-	666,829,175
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	56,597,943,107	3,048,152,328
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	61,287,855,130	676,782,466
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown	219,304,533,014	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	38,257,535	-
Ông Nguyễn Đức Thắng	3,207,000	-
Cộng	417,069,549,211	36,810,728,572
+ Trả trước cho người bán là bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	13,507,439,177	36,109,454,586
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	18,000,000,000	14,433,249,849
Cộng	31,507,439,177	50,542,704,435
+ Phải trả người bán là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	(1,649,625,000)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	(11,623,501,542)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	(5,469,846,464)	-
Ông Nguyễn Đức Thắng	(3,843,440)	-
Cộng	(18,746,816,446)	-
+ Phải trả khác là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Galaxy	-	(19,114,796,000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	-	(33,366,990,000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	-	(6,388,438,000)
Ông Dương Long Thành	(295,000,000)	(2,801,730,415)
Cộng	(295,000,000)	(61,671,954,415)

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2021	Năm 2020
Thành viên chủ chốt	Lương và thưởng	5,569,093,513	1,768,445,180
Cộng		5,569,093,513	1,768,445,180

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4. Trình bày doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2021

Trong năm 2021, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản, doanh thu môi giới Bất động sản và doanh thu dịch vụ khác được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa Bất động sản	419,490,031,888	276,371,759,587	143,118,272,301
Dịch vụ môi giới Bất động sản	2,763,901,973	1,937,627,900	826,274,073
Dịch vụ khác	1,730,341,592	867,579,028	862,762,564
Cộng	423,984,275,453	279,176,966,515	144,807,308,938

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2020

Trong năm 2020, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa Bất động sản	484,501,581,720	309,615,034,387	174,886,547,333
Cộng	484,501,581,720	309,615,034,387	174,886,547,333

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Năm 2020	Năm 2020	
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,980	3,273	(293)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2,980	3,273	(293)

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

V.6 Nợ xấu

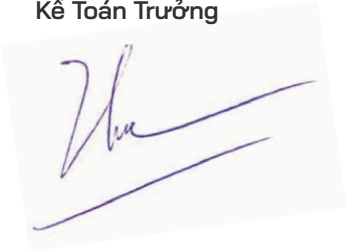
	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9,468,030,159	-		9,499,685,494	3,756,793,007	
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	296,750,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	296,750,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hoa Lư Bình Phước	4,000,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	4,000,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các khách hàng khác	-	-		31,655,335	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Phúc Điền	5,171,280,159	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5,171,280,159	3,756,793,007	Khoản phải thu quá hạn từ 1 - dưới 2 năm

Người lập biểu



VÕ THỊ NGỌC TIÊN

Kế Toán Trưởng



NGUYỄN THỊ ANH THƯ

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THANH QUYỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

V.8 Tài sản cố định hữu hình

	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		15,013,003,159	4,354,854,012	11,812,224,055	1,714,525,362	32,894,606,588
Mua trong năm		-	471,209,091	3,871,419,090	581,904,091	4,924,532,272
Tạo ra từ nội bộ DN		28,437,869,851	-	-	-	28,437,869,851
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(2,721,663,637)	-	(2,721,663,637)
Giảm khác		(97,454,545)	-	-	-	(97,454,545)
Số dư cuối năm		43,353,418,465	4,826,063,103	12,961,979,508	2,296,429,453	63,437,890,529
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		5,966,219,448	1,855,809,787	4,936,587,263	402,672,116	13,161,288,614
Khấu hao trong năm		3,928,490,524	1,226,329,831	2,099,350,107	411,506,179	7,665,676,641
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(1,923,640,458)	-	(1,923,640,458)
Số dư cuối năm		9,894,709,972	3,082,139,618	5,112,296,912	814,178,295	18,903,324,797
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm		9,046,783,711	2,499,044,225	6,875,636,792	1,311,853,246	19,733,317,974
Số dư cuối năm		33,458,708,493	1,743,923,485	7,849,682,596	1,482,251,158	44,534,565,732

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.120.638.059 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 507.486.181 VND.

V.19 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	-	-	67,921,108,391	10,192,393,205	278,113,501,596
Tăng vốn	200,000,000,000	-	-	(50,000,000,000)	-	150,000,000,000
Lợi nhuận	-	-	-	77,985,307,196	855,768,805	78,841,076,001
Trích quỹ phúc lợi năm 2019	-	-	-	(3,000,000,000)	-	(3,000,000,000)
Vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(3,300,000,000)	(3,300,000,000)
Điều chỉnh do hợp nhất	-	-	-	-	(17,535,394)	(17,535,394)
Số dư cuối năm trước	400,000,000,000	-	-	92,906,415,587	7,730,626,616	500,637,042,203
Số dư đầu năm nay	400,000,000,000	-	-	92,906,415,587	7,730,626,616	500,637,042,203
Tăng vốn	174,500,000,000	44,700,000,000	-	-	-	219,200,000,000
Lợi nhuận	-	-	-	113,065,473,331	10,196,194,856	123,261,668,187
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2020	-	-	8,000,000,000	(8,000,000,000)	-	-
Trích quỹ phúc lợi năm 2020	-	-	-	(7,660,000,000)	-	(7,660,000,000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3,819,041,401)	(3,819,041,401)
Vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	16,366,788,500	16,366,788,500
Số dư cuối năm nay	574,500,000,000	44,700,000,000	8,000,000,000	190,311,888,918	30,474,568,571	847,986,457,489

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	27,137,138,908	-	25,854,546,257	-	27,137,138,908	25,854,546,257
- Phải thu khách hàng	66,019,217,464	-	39,772,683,726	-	66,019,217,464	39,772,683,726
- Phải thu về cho vay	-	-	26,830,000,000	-	-	26,830,000,000
- Phải thu khác	469,533,816,938	-	119,864,620,692	-	469,533,816,938	119,864,620,692
- Tiền và các khoản tương đương tiền	884,606,814,706	-	29,097,768,024	-	884,606,814,706	29,097,768,024
TỔNG CỘNG	1,447,296,988,016	-	241,419,618,699	-	1,447,296,988,016	241,419,618,699
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	64,375,390,625	-	116,163,633,092	-	64,375,390,625	116,163,633,092
- Phải trả người bán	75,395,299,886	-	36,627,762,732	-	75,395,299,886	36,627,762,732
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	2,592,706,604,770	-	810,165,671,484	-	2,592,706,604,770	810,165,671,484
TỔNG CỘNG	2,732,477,295,281	-	962,957,067,308	-	2,732,477,295,281	962,957,067,308



THANG LOI GROUP

Hân hạnh được vinh danh



TOP 100

SAO VÀNG
ĐẤT VIỆT 2021

BY KPMG JACKSON WATSON MEMBER FIRM OF THE KPMG NETWORK

Hạng 04

Doanh nghiệp tăng trưởng
nhanch nhất Việt Nam 2022

FAST 500 Do Vietnam Report và
Vietnamnet trao tặng

FAST 500 REPORT 2022 BY VIETNAM REPORT & VIETNAMNET

TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THĂNG LỢI - THANG LOI GROUP

 thangloigroup.vn

 (028) 7777 0007

 [thangloigroup](https://www.facebook.com/thangloigroup)

 Thang Loi Building, 51 Kinh Dương Vương, Ward 12, District 6, HCMC

 Thang Loi Plaza, Thang Loi Central Hill Residence, TL 835c Street,
Phuoc Loi, Ben Luc, Long An