

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ
CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC

----- oOo -----

| | Trang |
|--|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 05 - 08 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 09 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 10 - 11 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 12 - 46 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Thông tin chung:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Mã chứng khoán: SGR

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Thông tin về các công ty con:

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn có bảy (07) Công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13 tháng 10 năm 2016). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 79,29%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 44.636.000.000 VND đạt tỷ lệ 89,27% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Trong năm 2019, Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.

Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 01 tháng 03 năm 2018). Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 60.000.000.000 VND, đạt tỷ lệ 100% tổng vốn thực góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô. Trong năm 2019, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 17.500.000.000 VND, đạt tỷ lệ 70% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định. Trong năm 2019, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007, do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ hai, ngày 16 tháng 11 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10 tỷ đồng. Trong đó, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 80%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp đủ 8 tỷ đồng. Trong năm 2019, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 07 năm 2017. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn là 30.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 30.000.000.000 VND. Trong năm 2019, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 6, ngày 24 tháng 10 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BĐS Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp đủ 7.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ góp vốn là 70%. Trong năm 2019, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400510815 cấp lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình là 80.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%.

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|----------------------|---|
| Ông | Phạm Thu | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Bà | Nguyễn Thị Mai Thanh | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông | Phạm Quốc Thắng | Thành viên |
| Ông | Phạm Đình Thành | Thành viên |
| Bà | Trần Thị Ga | Thành viên |
| Ông | Đặng Văn Phúc | Thành viên |
| Ông | Kiều Minh Long | Thành viên (Bổ nhiệm theo NQ số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 17/4/2019) |

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|-------------------|------------|
| Ông | Nguyễn Hồng Phát | Trưởng Ban |
| Bà | Hồ Trần Diệu Lynh | Thành viên |
| Ông | Thái Quốc Dương | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | | |
|-----|---------------|-------------------|
| Ông | Phạm Thu | Tổng Giám đốc |
| Ông | Đặng Văn Phúc | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà | Trần Thị Ga | Phó Tổng Giám đốc |

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

| | | |
|-----|----------|---|
| Ông | Phạm Thu | Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
|-----|----------|---|

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

6. Trách nhiệm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm 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.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và 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 2019, 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 nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2020

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: A0519177-HN/AISC-DN5

Kính gửi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con** (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 26 tháng 3 năm 2020

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNĐKHNKT: 2172-2018-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi : 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Street, Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Branch in Da Nang : 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Representative in Can Tho : P9019 - A 200 Nguyen Hien St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Representative in Hai Phong : 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong

Tel : (84.24) 3782 0045

Tel : (84.236) 3747 619

Tel : (84.28) 3832 9129

Tel : (84.24) 3782 0045

Fax : (84.24) 3782 0048

Fax : (84.236) 3747 620

Fax : (84.28) 3834 2957

Fax : (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Email: danang@aisc.com.vn

Email: cantho@aisc.com.vn

Email: haiphong@aisc.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.527.897.730.203 | 1.545.151.787.044 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 47.845.233.071 | 588.286.674.380 |
| 1. Tiền | 111 | | 36.345.233.071 | 222.917.270.714 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 11.500.000.000 | 365.369.403.666 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 1.300.000.000 |
| 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 | | - | 1.300.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 883.606.803.453 | 423.983.324.233 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 125.969.553.304 | 141.749.343.990 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4a | 479.076.128.555 | 73.511.516.417 |
| 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 | V.5 | 152.426.918.700 | 102.600.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 126.134.202.894 | 112.014.289.933 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.3,4,6 | - | (5.891.826.107) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8a | 587.560.184.941 | 527.363.685.151 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 587.560.184.941 | 527.363.685.151 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8.885.508.738 | 4.218.103.280 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.13 | 564.855.000 | 58.729.756 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 8.193.753.681 | 4.159.373.524 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 126.900.057 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 566.645.966.858 | 421.200.496.470 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 55.340.000.000 | 240.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V,4b | 55.100.000.000 | - |
| 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.6b | 240.000.000 | 240.000.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 11.815.190.815 | 13.899.828.927 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 9.861.991.781 | 11.939.235.901 |
| - Nguyên giá | 222 | | 33.474.491.564 | 32.969.083.649 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (23.612.499.783) | (21.029.847.748) |
| 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.11 | 1.953.199.034 | 1.960.593.026 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.984.623.500 | 1.984.623.500 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (31.424.466) | (24.030.474) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 126.349.105.176 | 129.136.259.556 |
| - Nguyên giá | 231 | | 133.781.490.188 | 133.781.490.188 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (7.432.385.012) | (4.645.230.632) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 7.627.285.783 | 7.945.445.783 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.8b | 7.627.285.783 | 7.945.445.783 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 350.268.932.496 | 254.569.655.744 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 290.846.215.750 | 251.344.862.544 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 59.422.716.746 | 3.224.793.200 |
| 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 | | 15.245.452.588 | 15.409.306.460 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 15.245.452.588 | 15.409.306.460 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.094.543.697.061 | 1.966.352.283.514 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.401.464.489.877 | 1.296.840.521.037 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.202.644.642.192 | 1.074.970.189.646 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 50.470.941.002 | 90.109.374.323 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 315.619.861.751 | 254.682.920.067 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16a | 27.013.644.693 | 33.730.865.415 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 5.018.081.783 | 6.007.585.535 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 267.893.731.307 | 334.865.545.318 |
| 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 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 268.013.677.943 | 209.452.285.275 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.19a | 266.105.309.000 | 143.373.319.000 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2.509.394.713 | 2.748.294.713 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 198.819.847.685 | 221.870.331.391 |
| 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 | V.20 | 150.252.574.386 | 149.549.349.468 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 245.830.140 | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19b | 48.000.000.000 | 72.000.000.000 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 321.443.159 | 320.981.923 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 693.079.207.184 | 669.511.762.476 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.21 | 692.902.447.669 | 669.335.002.961 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 455.399.180.000 | 455.399.180.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 455.399.180.000 | 455.399.180.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 1.940.000 | 1.940.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (110.000) | (110.000) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 2.101.474.907 | 2.101.474.907 |
| 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 | | 214.626.867.158 | 194.149.052.584 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 125.575.959.151 | 68.033.549.495 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 89.050.908.007 | 126.115.503.089 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 20.773.095.604 | 17.683.465.470 |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | 176.759.515 | 176.759.515 |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 176.759.515 | 176.759.515 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.094.543.697.061 | 1.966.352.283.514 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

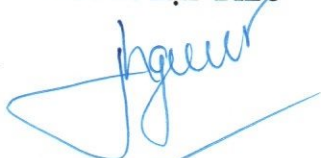
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

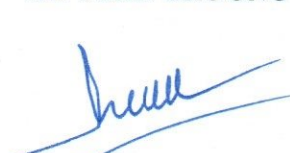
| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 122.249.347.869 | 376.436.174.584 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 926.355.308 | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 121.322.992.561 | 376.436.174.584 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 69.967.167.191 | 280.431.237.915 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 51.355.825.370 | 96.004.936.669 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 121.784.840.430 | 136.012.243.665 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 10.123.598.963 | 21.636.530.155 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>10.118.040.788</i> | <i>16.336.530.155</i> |
| 8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | (1.162.346.794) | 174.821.359 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5a | 1.716.214.649 | 1.987.881.035 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5b | 42.860.966.204 | 44.090.403.955 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30 | | 117.277.539.190 | 164.477.186.548 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 979.615.462 | 3.482.921.967 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 2.148.346.026 | 4.077.218.225 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (1.168.730.564) | (594.296.258) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 116.108.808.626 | 163.882.890.290 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.6 | 26.074.347.914 | 35.126.364.877 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 461.236 | (72.436.324) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 90.033.999.476 | 128.828.961.737 |
| Cổ đông của Công ty mẹ | 61 | | 89.050.908.007 | 126.115.503.041 |
| Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 983.091.469 | 2.713.458.696 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.7 | 1.955 | 2.769 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.8 | 1.955 | 2.769 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 116.108.808.626 | 163.882.890.290 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản : | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10->12 | 5.984.214.385 | 6.577.577.677 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (5.891.826.107) | (309.230.000) |
| - 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 | | (121.784.840.430) | (136.012.243.665) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 10.118.040.788 | 16.336.530.155 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 4.534.397.262 | 50.475.524.457 |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | (415.757.478.984) | (231.534.424.427) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho | 10 | | (60.196.499.790) | 208.656.201.782 |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | 44.264.506.594 | 104.361.252.268 |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước | 12 | | (342.271.372) | (1.718.990.992) |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (10.118.040.788) | (14.870.142.536) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (36.037.715.049) | (17.073.137.306) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 2.848.706.918 | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (470.804.395.209) | 98.296.283.246 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (1.848.526.966) | (11.007.981.352) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 412.618.899 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (68.226.918.700) | (108.600.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 42.100.000.000 | 12.657.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (639.177.474.539) | (12.000.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 470.000.000.000 | 480.000.000.000 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 74.568.652.148 | 3.072.097.176 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (122.171.649.158) | 364.121.115.824 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | | - | - |
| 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 | VII.2 | 265.881.990.000 | 102.000.000.000 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | VII.3 | (167.150.000.000) | (38.700.564.000) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (46.197.386.942) | (35.218.668.262) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 52.534.603.058 | 28.080.767.738 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40) | 50 | | (540.441.441.309) | 490.498.166.808 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 588.286.674.380 | 97.788.507.572 |
| 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 | 47.845.233.071 | 588.286.674.380 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM ngày 26 tháng 3 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Phạm Thu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường 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. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Tổng số các Công ty con:**

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: bảy (07) công ty con.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có bảy (07) 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 89,27% | 89,27% | 89,27% |
| Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh. | | | | |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh. | | | | |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | Sản xuất hàng trang trí nội thất | 80,00% | 80,00% | 80,00% |
| Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh. | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 70,00% | 70,00% | 70,00% |
| Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh. | | | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh. | | | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất: (tiếp theo)

| | | | | |
|--|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 70,00% | 70,00% | 70,00% |
|--|-----------------------------------|--------|--------|--------|

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

| | | | | |
|--|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
|--|-----------------------------------|---------|---------|---------|

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

6.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

| Tên Công ty | | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị | Tư vấn, thiết kế, giám sát | 49,70% | 49,70% | 49,70% |
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 25,00% | 25,00% | 25,00% |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu | Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh | Kinh doanh bất động sản | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên | Kinh doanh bất động sản | 27,00% | 27,00% | 27,00% |

7. 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 Nhóm 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**

Nhóm 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.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. 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 các Công ty con và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty 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 các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty 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.

2. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Mọi trường hợp hợp nhất kinh doanh đều được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản đem trao đổi và các khoản nợ phải trả đã được thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Lợi thế thương mại 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. Định kỳ, Nhóm 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.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con nhỏ hơn phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con tại ngày mua. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. 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.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc ghi nhận các 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...

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Trường hợp Công ty là bên góp vốn

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Nhóm Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Trường hợp Công ty là bên nhận góp vốn

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

Nếu nhận vốn góp bằng TSCĐ, BĐSĐT mà không có sự chuyển giao quyền sở hữu, Công ty chỉ theo dõi chi tiết trên hệ thống quản trị và thuyết minh như tài sản nhận giữ hộ.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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.

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 hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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.

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,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phần mềm máy vi tính

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

8.3 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 | 10 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 05 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 08 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| <i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i> | |

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

| | |
|-----------------------|--------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 48 năm |
|-----------------------|--------|

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**Chi phí trả trước** tại Công ty 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 bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)

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 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

12. 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.

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

13. 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận 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".

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... 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,...

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận 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 Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận 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 Công ty 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 Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 phân 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty 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.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên tham gia và không thực hiện kế toán được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thì Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

21. 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 Công ty 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 năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty 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 năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: “d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở”.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Nhóm Công ty là: 20%.

22. 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 Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

23. 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. Công ty 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, 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 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.

24. 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 Công ty. 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 Công ty, 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 công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền | 36.345.233.071 | 222.917.270.714 |
| Tiền mặt | 1.129.018.992 | 468.751.155 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 35.216.214.079 | 222.448.519.559 |
| Các khoản tương đương tiền | 11.500.000.000 | 365.369.403.666 |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | 11.500.000.000 | 365.369.403.666 |
| Cộng | 47.845.233.071 | 588.286.674.380 |

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 41-42.**3. Phải thu của khách hàng**

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 125.969.553.304 | - | 141.749.343.990 | - |
| Khách hàng trong nước | 125.969.553.304 | - | 141.749.343.990 | - |
| <i>Phải thu các khách hàng mua căn hộ</i> | 110.887.575.646 | - | 138.035.222.693 | - |
| <i>Các bên liên liên quan (*)</i> | 6.474.470.160 | - | 722.034.000 | - |
| Khách hàng khác | 8.607.507.498 | - | 2.992.087.297 | (271.034.695) |
| Cộng | 125.969.553.304 | - | 141.749.343.990 | (271.034.695) |

(*) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

| | | | | |
|---|----------------------|---|--------------------|---|
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia</i> | 5.552.436.160 | - | - | - |
| <i>Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị</i> | 722.034.000 | - | 722.034.000 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu</i> | 200.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 6.474.470.160 | - | 722.034.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 479.076.128.555 | - | 73.511.516.417 | (4.152.601.412) |
| Các cổ đông của Công ty CP XD Sài Gòn Kim Hào (1) | 380.000.000.000 | - | - | - |
| Đỗ Thúy Loan và Nguyễn Văn Hoan (2) | 46.840.000.000 | - | - | - |
| Các đối tượng khác | 52.236.128.555 | - | 73.511.516.417 | (4.152.601.412) |
| b. Dài hạn | 55.100.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (3) | 15.000.000.000 | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Vân (4) | 28.100.000.000 | - | - | - |
| Ông Lê Thành Nhân và Bà Nguyễn Ngọc Phượng | 2.000.000.000 | - | - | - |
| Lê Tấn Phát (5) | 10.000.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 534.176.128.555 | - | 73.511.516.417 | (4.152.601.412) |

(1) Tiền trả trước theo tiến độ thanh toán trong hợp đồng đặt cọc số 18/2019/HDDC-KH ngày 08/10/2019, Phụ lục điều chỉnh ngày 02/12/2019 và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký kết ngày 01/11/2019 giữa các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Kim Hào và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến vụ việc trên.

(2) Trả trước theo hợp đồng công chứng số 012306, quyển số: 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/08/2019 về việc mua thửa đất số 673, tờ bản đồ 14, tại Tân Phước Khánh, TX Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, diện tích 10.066,2m². Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 47.500.000.000 VND.

(3) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần theo HĐ số 07/2017/HĐCN ngày 27 tháng 04 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 08/PLHDD ngày 12 tháng 11 năm 2018.

(4) Khoản ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân theo hợp đồng đặt cọc, hứa mua và hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 09 năm 2017 và PLHĐ số 01 ngày 30 tháng 03 năm 2018. Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân để thực hiện chuyển nhượng 3,84 ha đất tọa lạc tại Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Khoản ứng trước ông Lê Tấn Phát theo Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại ngày 28/08/2018.

5. Phải thu về cho vay

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 152.426.918.700 | - | 102.600.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa (1) | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (2) | 30.000.000.000 | - | - | - |
| Nguyễn Thị Hoàng Anh (3) | 25.000.000.000 | - | 25.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn Phố (4) | 22.200.000.000 | - | - | - |
| Bên liên quan (*) | 28.800.000.000 | - | 22.050.000.000 | - |
| Các tổ chức, cá nhân khác | 16.426.918.700 | - | 25.550.000.000 | - |
| Cộng | 152.426.918.700 | - | 102.600.000.000 | - |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay

(tiếp theo)

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| (*) Phải thu về cho vay là các bên liên quan | | | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị | - | - | 500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Lê Gia | 18.000.000.000 | - | - | - |
| Nguyễn Võ Thắng Long | 10.800.000.000 | - | 21.550.000.000 | - |
| Cộng | 28.800.000.000 | - | 22.050.000.000 | - |

(1) Phải thu từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hợp Nghĩa theo hợp đồng cho vay số 105/2018/HĐVV/SGR ngày 03/12/2018 với số tiền vay 30.000.000.000 VND, lãi suất theo lãi suất vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là quyền thu từ Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà do Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh làm chủ đầu tư.

(2) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú vay theo hợp đồng số 02/2019/HĐVT ngày 30/01/2019 với số tiền vay 30.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 3 tháng, ngày trả nợ vay: 30/04/2019. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có diện tích 20.900m² tại khu du lịch Tiến Phú, xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong đó diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.915m² có số T03674 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/05/2007.

(3) Phải thu từ Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh theo hợp đồng cho vay số 08/2018/HĐVV ngày 18/12/2018 với số tiền vay 25.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo và phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV2019 ngày 18/4/2019.

(4) Khoản cho vay đến Công ty CP Xây dựng Sài Gòn Phố theo hợp đồng số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019. Thời hạn cho vay của mỗi Hợp đồng là 06 tháng. Lãi suất vay: 1%/tháng. Hình thức bảo đảm lần lượt là: 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

6. Phải thu khác

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--------------------------------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 126.134.202.894 | - | 112.014.289.933 | (1.468.190.000) |
| Ký cược, ký quỹ (1) | 28.866.234.918 | - | 33.765.934.918 | - |
| Tạm ứng nhân viên (2) | 19.198.162.922 | - | 27.245.404.289 | - |
| Ông Đặng Khắc Nam (3) | 7.000.000.000 | - | - | - |
| Bà Vũ Thùy Anh (4) | 9.000.000.000 | - | - | - |
| Phải thu về hợp tác đầu tư (5) | 55.767.000.000 | - | 40.000.000.000 | - |
| Phải thu khác | 6.302.805.054 | - | 11.002.950.726 | (1.468.190.000) |
| b. Dài hạn | 240.000.000 | - | 240.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 240.000.000 | - | 240.000.000 | - |
| Cộng | 126.374.202.894 | - | 112.254.289.933 | (1.468.190.000) |

(*) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

| | | | | |
|---|--------------------|----------|---------------|----------|
| Phạm Tuấn | - | - | 4.300.000.000 | - |
| Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị | 521.946.000 | - | - | - |
| Cộng | 521.946.000 | - | - | - |

(1) Trong đó có khoản ký quỹ đặt cọc 25 tỷ VND theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15/9/2017 để mua hai (02) thửa đất có tổng diện tích là 38.810,8 m² tọa lạc tại phường An Phú Đông, Quận 12, TPHCM.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(2) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án Hiệp Bình Chánh, dự án An Phú River View, dự án An Phú Residences và dự án xã Nhơn Phú Hữu, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

(3) Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư số 01/HĐKT-2019 ngày 18/06/2019 với Ông Đặng Khắc Nam để thực hiện đầu tư kinh doanh tọa lạc tại thửa đất số 1444, thuộc khu đất Bình Phước, Bình Chuẩn, thị xã Thuận An, Bình Dương. Giá trị góp vốn ban đầu là 38.650.000.000 VND. Thời gian góp vốn là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo này Công ty đã tất toán khoản phải thu này.

(4) Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư số 01A/HĐGV-2019 ngày 23/12/2019 với Bà Vũ Thùy Anh là nhân viên công ty để tìm kiếm, đàm phán và thực hiện khai thác, đầu tư, kinh doanh bất động sản. Giá trị góp vốn là 9.000.000.000 VND. Thời gian hoàn trả vốn góp là 7 tháng kể từ khi ký hợp đồng. Phân chia lợi nhuận: Bà Vũ Thùy Anh sẽ mang lợi nhuận về cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn tối thiểu là 12% giá trị vốn góp. Khoản hợp tác này không có tài sản đảm bảo.

(5.1) Phải thu ông Lâm Thành Gia tại ngày 31/12/2019: 25.767.000.000 VND về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba (cá nhân) theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08 tháng 12 năm 2017. Theo đó, công ty đã góp 50 tỷ VND để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên và việc thu hồi nợ đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành.

(5.2) Khoản phải thu Chùa Ấn Giáo tại 31/12/2019: 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05 tháng 10 năm 2019 được ký bởi Chùa Ấn Giáo đại diện là Ông MOUTTAYA với Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn.

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 43.

8. a. Hàng tồn kho

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|----------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 11.535.347.061 | - | 11.185.480.374 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 28.756.010 | - | 53.772.687 | - |
| Chi phí SX, KD dở dang (*) | 571.359.287.080 | - | 511.473.455.482 | - |
| Thành phẩm bất động sản | 4.636.794.790 | - | 4.636.794.790 | - |
| Hàng gửi bán | - | - | 14.181.818 | - |
| Cộng | 587.560.184.941 | - | 527.363.685.151 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

| (*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu: | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|------------------------|------------------------|
| Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức | 275.943.251.150 | 264.853.265.817 |
| Dự án An Phú Đông, Quận 12 | 34.789.445.598 | 31.123.759.969 |
| Dự án An Phú River View, Q.Thủ Đức | 13.997.876.990 | 11.768.363.978 |
| Dự án An Phú Residence, Q.Thủ Đức | 39.950.260.611 | 28.729.267.004 |
| Dự án Nhơn Trạch | 69.137.325.504 | 66.718.589.031 |
| Dự án Condo Hotel | - | 17.319.332.189 |
| Dự án Văn Lâm-Bình Thuận | 20.155.593.576 | 19.861.363.467 |
| Nhà 64 Tân Canh, P1, Q.Tân Bình | 16.589.377.273 | 16.589.377.273 |
| Dự án 13 lô đất đường Phú Định, P16, Q8 | 53.183.796.061 | - |
| Các công trình, dự án khác | 47.612.360.317 | 54.510.136.754 |
| Cộng | 571.359.287.080 | 511.473.455.482 |

9. Tài sản dở dang dài hạn

| Xây dựng cơ bản dở dang | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| - Chi phí thi công Nhà trung bày Saigonres | 7.627.285.783 | 7.945.445.783 |
| - Chi phí thi công kho Trường Thọ-Thủ Đức | 5.929.846.559 | 6.248.006.559 |
| | 1.697.439.224 | 1.697.439.224 |
| Cộng | 7.627.285.783 | 7.945.445.783 |

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 44.

11. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất (*) | Phần mềm kế toán | Tổng cộng |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 1.947.653.500 | 36.970.000 | 1.984.623.500 |
| Số dư cuối năm | 1.947.653.500 | 36.970.000 | 1.984.623.500 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 24.030.474 | 24.030.474 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | - | 7.393.992 | 7.393.992 |
| Số dư cuối năm | - | 31.424.466 | 31.424.466 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu năm | 1.947.653.500 | 12.939.526 | 1.960.593.026 |
| Số dư cuối năm | 1.947.653.500 | 5.545.534 | 1.953.199.034 |

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m². Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | Tổng cộng |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 133.781.490.188 | 133.781.490.188 |
| Số dư cuối năm | 133.781.490.188 | 133.781.490.188 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 4.645.230.632 | 4.645.230.632 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 2.787.154.380 | 2.787.154.380 |
| Số dư cuối năm | 7.432.385.012 | 7.432.385.012 |
| Giá trị còn lại | | |
| Số dư đầu năm | 129.136.259.556 | 129.136.259.556 |
| Số dư cuối năm | 126.349.105.176 | 126.349.105.176 |

(*) Giá trị các tầng trung tâm thương mại của tòa nhà số 79-81 Nguyễn Xi được tạm tính theo dự toán ban đầu của dự án. Giá trị này sẽ được Công ty quyết toán khi dự án hoàn thành.

13. Chi phí trả trước**Chi phí trả trước ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ

Chi phí thuê văn phòng và chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)

Cộng

(*) Các khoản chi phí này sẽ được Công ty kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

14. Phải trả người bán

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Ngắn hạn | 50.470.941.002 | 50.470.941.002 | 90.109.374.323 | 90.109.374.323 |
| Nhà cung cấp trong nước | 50.470.941.002 | 50.470.941.002 | 90.109.374.323 | 90.109.374.323 |
| Các khách hàng liên quan đến đội xây dựng số 11 - Đinh Ngọc Hưng | 37.921.460.990 | 37.921.460.990 | 35.973.283.669 | 35.973.283.669 |
| Các khách hàng liên quan đến đội xây dựng số 10 - Nguyễn Mậu Hải | 1.274.106.778 | 1.274.106.778 | 6.132.825.086 | 6.132.825.086 |
| Công ty TNHH Thinkdo | - | - | 6.083.781.000 | 6.083.781.000 |
| Các đối tượng khác | 11.275.373.234 | 11.275.373.234 | 41.919.484.568 | 41.919.484.568 |
| Cộng | 50.470.941.002 | 50.470.941.002 | 90.109.374.323 | 90.109.374.323 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 14. Phải trả người bán (tiếp theo) | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| b. Chi tiết các công nợ liên quan đến đội xây dựng số 11 - Đinh Ngọc Hưng | | | | |
| Công ty TNHH TM DV và XD Quang Hải | 1.030.871.414 | 1.030.871.414 | 1.030.871.414 | 1.030.871.414 |
| Cty CP Nhiên Liệu Đồng Tháp | 1.503.941.770 | 1.503.941.770 | 1.075.168.760 | 1.075.168.760 |
| Cty TNHH TM VT VT Hoàng Phát | 795.910.500 | 795.910.500 | 515.228.000 | 515.228.000 |
| Cty TNHH SX TM Thép Tân Thuận Lợi | 953.083.890 | 953.083.890 | 953.083.890 | 953.083.890 |
| Các nhà cung cấp khác | 33.637.653.416 | 33.637.653.416 | 32.398.931.605 | 32.398.931.605 |
| Cộng | 37.921.460.990 | 37.921.460.990 | 35.973.283.669 | 35.973.283.669 |
| c. Phải trả người bán là các bên liên quan | | | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị | 16.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن | 250.583.201 | - | - | - |
| Cộng | 266.583.201 | - | - | - |
| 15. Người mua trả tiền trước | | | | |
| | | 31/12/2019 | 01/01/2019 | |
| a. Ngắn hạn | | | | |
| | | 315.619.861.751 | 254.682.920.067 | |
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside | | 234.878.593.444 | 234.878.593.444 | |
| Các khách hàng khác | | 80.741.268.307 | 19.804.326.623 | |
| Cộng | | 315.619.861.751 | 254.682.920.067 | |
| b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | | | | |
| | | 234.878.593.444 | 234.878.593.444 | |
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (1) | | 29.077.000.000 | - | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Lê Gia (2) | | 263.955.593.444 | 234.878.593.444 | |

(1) Hợp đồng "V/v bồi hoàn chi phí đền bù và chuyển giao khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức" ngày 22/01/2018 về việc chuyển giao khu đất có diện tích 52.008,18m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng, các công trình công cộng và công viên cây xanh tại P. Hiệp Bình Chánh, trị giá hợp đồng 728.114.520.000 VND chia làm 3 đợt thanh toán.

(2) Ứng trước để thực hiện hạng mục Hạ tầng kỹ thuật - Khu 2 dự án Khu Nhà ở Lê Gia Plaza theo hợp đồng số 06/HĐTCXD.2019 ký ngày 03 tháng 07 năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Thuế và các khoản phải nộp | Số phải nộp | | Số đã thực nộp | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 01/01/2019 | trong năm | trong năm | 31/12/2019 |
| 16. nhà nước | | | | |
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.641.988.125 | 16.990.939.422 | 13.275.568.772 | 5.357.358.775 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 121.977.230 | 121.977.230 | - |
| Thuế TNDN | 30.559.146.073 | 26.074.347.914 | 36.037.715.049 | 20.597.327.278 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.239.078.507 | 4.787.425.314 | 5.247.991.409 | 768.305.930 |
| Các loại thuế khác | 290.652.710 | 51.281.967.097 | 51.281.967.097 | 290.652.710 |
| Cộng | 33.730.865.415 | 99.256.656.977 | 105.965.219.557 | 27.013.644.693 |
| 17. Chi phí phải trả ngắn hạn | | | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu | | | 2.769.975.000 | 3.000.000.000 |
| Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh | | | 6.307.023.872 | 6.307.023.872 |
| Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú | | | 37.578.691.599 | 37.728.691.599 |
| Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân | | | 1.254.005.789 | 1.254.005.789 |
| Chi phí khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển | | | - | 2.464.185.849 |
| Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8 | | | 1.996.868.453 | 27.018.623.925 |
| Chi phí dự án Saigonres Plaza | | | 189.561.303.683 | 242.035.905.080 |
| Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh-Thủ Đức | | | 27.018.623.925 | 1.996.868.453 |
| Chi phí dự án An Phú Đông - Quận 12 (Đất) | | | - | 7.670.812.435 |
| Các khoản trích trước khác | | | 1.407.238.986 | 5.389.428.316 |
| Cộng | | | 267.893.731.307 | 334.865.545.318 |
| 18. Phải trả khác | | | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| a. Ngắn hạn | | | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | | | 76.471.218.264 | 19.001.346.401 |
| Phải trả phí bảo trì dự án chung cư Saigonres Plaza | | | 8.519.960.908 | 28.487.233.635 |
| Công ty CP KD và Xây Dựng Nhà góp vốn liên doanh | | | 3.142.992.304 | 3.142.992.304 |
| Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu | | | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông | | | 28.354.769.456 | 6.242.295.899 |
| Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh | | | 232.544.825 | 232.544.825 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | | | 321.399.100 | 325.129.497 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (1) | | | 129.302.586.000 | 129.302.586.000 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Lê Gia | | | 1.020.000.000 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | | | 19.648.207.086 | 21.718.156.714 |
| Cộng | | | 268.013.677.943 | 209.452.285.275 |
| b. Phải trả khác là các bên liên quan | | | | |
| Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside | | | 129.302.586.000 | 129.302.586.000 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Lê Gia | | | 1.020.000.000 | - |
| Cộng | | | 130.322.586.000 | 129.302.586.000 |

(1) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 2018/HĐHTĐT/SGR-SGRES ngày 30/01/2018, Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside đầu tư vào Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn, hợp đồng đã được gia hạn theo quy định tại các điều khoản của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 19. Vay và nợ thuê tài chính | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | 266.105.309.000 | 266.105.309.000 | 143.373.319.000 | 143.373.319.000 |
| Tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn | 233.105.309.000 | 233.105.309.000 | 143.373.319.000 | 143.373.319.000 |
| Vay cá nhân (1) | 94.605.309.000 | 94.605.309.000 | 11.223.319.000 | 11.223.319.000 |
| Vay Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2) | 29.000.000.000 | 29.000.000.000 | - | - |
| Vay Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Lê Gia (3) | 109.500.000.000 | 109.500.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu | - | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | 32.150.000.000 | 32.150.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu | - | - | 8.150.000.000 | 8.150.000.000 |
| Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn | - | - | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 |
| Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn | 33.000.000.000 | 33.000.000.000 | - | - |
| Vũ Thùy Anh (4) | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5) | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | - | - |
| b. Vay dài hạn | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 | 72.000.000.000 | 72.000.000.000 |
| Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (6) | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 | 72.000.000.000 | 72.000.000.000 |
| Cộng | 314.105.309.000 | 314.105.309.000 | 215.373.319.000 | 215.373.319.000 |

(1) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo (*).

(*). Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Ông Phạm Thu | 29.646.343.000 | 349.000.000 |
| Ông Phạm Tuấn | 6.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Ông Phạm Đình Thành | 10.396.874.000 | - |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai | 5.737.437.000 | - |
| Bà Trần Thị Ga | 2.725.836.000 | - |
| Cộng | 54.506.490.000 | 2.349.000.000 |

(2) Khoản vay của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT ngày 02/10/2019. Số tiền vay 29.000.000.000 VND. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: sử dụng cho hoạt động Sản xuất Kinh doanh. Vay tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (3) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia theo hợp đồng vay số 03/2019/HĐVV ngày 16/10/2019. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận đủ tiền vay. Lãi suất vay là 12%/năm. Vay tín chấp không có tài sản đảm bảo. Số dư cuối kỳ là: 109.500.000.000 VND.
- (4) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/09/2017. Số tiền vay 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 10%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM với giá trị tài sản đảm bảo là: 65.443.460.140 VND.
- (5) Khoản vay của Vũ Thùy Anh theo hợp đồng vay số 01A/2019/HĐVV ngày 15/10/2019. Số tiền vay 3.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 01 năm. Lãi suất: 9%/năm.
- (6) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 128/2019/13008181/HĐTD ngày 27/09/2019. Số tiền vay: 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 8 tháng. Lãi suất: 7% - 9%/năm. Tài sản đảm bảo là bất động sản của bên thứ 3.

20. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 150.252.574.386 | 149.549.349.468 |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty: | | |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 108.020.254.386 | 104.880.549.468 |
| Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam | 42.232.320.000 | 44.668.800.000 |
| Cộng | 150.252.574.386 | 149.549.349.468 |

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 45.

b. Cổ phiếu

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 45.539.918 | 45.539.918 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 45.539.918 | 45.539.918 |
| Cổ phiếu phổ thông | 45.539.918 | 45.539.918 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 11 | 11 |
| Cổ phiếu phổ thông | 11 | 11 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 45.539.907 | 45.539.907 |
| Cổ phiếu phổ thông | 45.539.907 | 45.539.907 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000 | 10.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu bán hàng hoá | 121.322.992.561 | 376.436.174.584 |
| Cộng | 121.322.992.561 | 376.436.174.584 |
| 2. Giá vốn hàng bán | | |
| Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán | 69.967.167.191 | 280.431.237.915 |
| Cộng | 69.967.167.191 | 280.431.237.915 |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi | 13.791.851.748 | 1.843.792.847 |
| Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán | 937.052.407 | 295.025.884 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 107.055.936.275 | 133.873.424.934 |
| Cộng | 121.784.840.430 | 136.012.243.665 |
| 4. Chi phí tài chính | | |
| Lãi tiền vay | 10.118.040.788 | 16.336.530.155 |
| Chi phí tài chính khác | 5.558.175 | 5.300.000.000 |
| Cộng | 10.123.598.963 | 21.636.530.155 |
| 5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| a. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí hoa hồng bán căn hộ | - | 408.081.033 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.716.214.649 | 1.579.800.002 |
| Cộng | 1.716.214.649 | 1.987.881.035 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 24.677.964.375 | 22.482.864.319 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 170.615.554 | 296.098.217 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.583.984.691 | 1.781.598.917 |
| Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi | - | 10.770.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác | 16.428.401.584 | 19.519.072.502 |
| Cộng | 42.860.966.204 | 44.090.403.955 |
| 6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn | 17.428.973.297 | 28.991.940.468 |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | 2.972.242.151 | 3.303.857.185 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | 88.729.382 | 588.414.476 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Gia Định | 845.324.749 | 1.284.526.170 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn | 4.702.475.818 | 652.394.828 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương | 36.602.517 | 305.231.750 |
| Cộng | 26.074.347.914 | 35.126.364.877 |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 89.050.908.007 | 126.115.503.041 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 89.050.908.007 | 126.115.503.041 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 45.539.907 | 45.539.907 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.955 | 2.769 |
| 8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | Năm 2019 | Năm 2018 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 89.050.908.007 | 126.115.503.041 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 89.050.908.007 | 126.115.503.041 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 45.539.907 | 45.539.907 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 45.539.907 | 45.539.907 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.955 | 2.769 |

9. 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:

9.1 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 Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty như sau:

| | Tăng/giảm điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Năm 2019 | | |
| VND | | |
| VND | +100 | (1.138.331.572) |
| | -100 | 1.138.331.572 |
| Năm 2018 | | |
| VND | | |
| VND | +100 | 4.768.133.554 |
| | -100 | (4.768.133.554) |

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.

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. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm 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

Nhóm Công ty 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 là không đáng kể

9.2 *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. Nhóm Công ty 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

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

Phải thu về cho vay

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng kế hoạch cụ thể. Nhóm Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều 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 ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

| | <u>Quá hạn bị suy giảm</u> |
|----------------------------------|----------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | |
| Dưới 90 ngày | - |
| >181 ngày | - |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ | - |
| Dự phòng giảm giá trị | - |
| Giá trị thuần | - |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | |
| >181 ngày | 5.891.826.107 |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ | 5.891.826.107 |
| Dự phòng giảm giá trị | (5.891.826.107) |
| Giá trị thuần | - |

9.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | <i>Dưới 1 năm</i> | <i>Từ 1-5 năm</i> | <i>Trên 5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|---|------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| Các khoản vay và nợ | 266.105.309.000 | 48.000.000.000 | - | 314.105.309.000 |
| Phải trả người bán | 50.470.941.002 | - | - | 50.470.941.002 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 507.231.240.694 | 245.830.140 | - | 507.477.070.834 |
| Cộng | 823.807.490.696 | 48.245.830.140 | - | 872.053.320.836 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <i>Dưới 1 năm</i> | <i>Từ 1-5 năm</i> | <i>Trên 5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Các khoản vay và nợ | 143.373.319.000 | 72.000.000.000 | - | 215.373.319.000 |
| Phải trả người bán | 90.109.374.323 | - | - | 90.109.374.323 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 537.750.405.197 | - | - | 537.750.405.197 |
| Cộng | 771.233.098.520 | 72.000.000.000 | - | 843.233.098.520 |

Nhóm Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính).

Nhóm Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. (Thuyết minh số 5 - Phải thu về cho vay).

10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem thuyết minh trang 46.

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.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản 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 đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty 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 năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|------------|----------------|
| - Giá trị khoản tiền có kỳ hạn 03 tháng | - | 50.000.000.000 |

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 265.881.990.000 | 102.000.000.000 |

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------------|----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 167.150.000.000 | 38.700.564.000 |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** Không có.

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 21/02/2020, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã công bố Nghị quyết số 01/NQ2020-HĐQT ký ngày 20/01/2020 về việc đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 25% phần vốn góp đang nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside cho đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/2020/HĐCNPVG/SGR-BĐ.

Không có sự kiện quan trọng nào khác 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | Phát sinh trong năm | Số dư cuối năm phải thu (phải trả) |
|---|------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside | Công ty liên kết | Người mua trả tiền trước | - | (234.878.593.444) |
| | | Phải trả khác | - | (129.302.586.000) |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Công ty liên kết | Nhận cung cấp dịch vụ | 1.200.000.000 | (16.000.000) |
| | | Cho mượn tiền | 779.392.000 | 521.946.000 |
| | | Cung cấp dịch vụ | 48.196.505 | 722.034.000 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ | 3.849.086.306 | 200.000.000 |
| | | Nhận cung cấp dịch vụ | 521.392.756 | (250.583.201) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ | 25.518.360.481 | 5.552.436.160 |
| | | Cho mượn tiền | 28.300.000.000 | 18.000.000.000 |
| | | Mượn tiền | 2.520.000.000 | (1.020.000.000) |
| | | Vay ngắn hạn | 109.500.000.000 | (109.500.000.000) |
| Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh | Công ty liên kết | Phải thu khác | 779.392.000 | - |
| | | Vay ngắn hạn | 29.000.000.000 | (29.000.000.000) |
| Ông Phạm Thu | Chủ tịch HĐQT | Chi phí lãi vay | 1.601.806.328 | - |
| | | Vay ngắn hạn | 40.297.343.000 | (29.646.343.000) |
| Ông Phạm Tuấn | Bên liên quan | Chi phí lãi vay | 287.863.014 | - |
| | | Vay ngắn hạn | 4.000.000.000 | (6.000.000.000) |
| Ông Đặng Văn Phúc | Thành viên HĐQT | Chi phí lãi vay | 13.516.438 | - |
| Phạm Đình Thành | Thành viên HĐQT | Vay ngắn hạn | 10.396.874.000 | (10.396.874.000) |
| | | Chi phí lãi vay | 270.505.466 | |
| Trần Thị Ga | Thành viên HĐQT | Vay ngắn hạn | 2.725.836.000 | (2.725.836.000) |
| | | Chi phí lãi vay | 32.261.950 | |
| Nguyễn Võ Thăng Long | Bên liên quan | Cho vay tiền | - | 10.800.000.000 |
| Trần Thị Tuyết Mai | Thành viên HĐQT | Vay ngắn hạn | 5.737.437.000 | (5.737.437.000) |
| | | Chi phí lãi vay | 186.179.662 | |
| Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trong năm 2019 | | | Năm 2019 | Năm 2018 |
| Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc | | Thù lao, lương và thưởng | 4.073.646.643 | 6.409.850.236 |
| Cộng | | | 4.073.646.643 | 6.409.850.236 |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

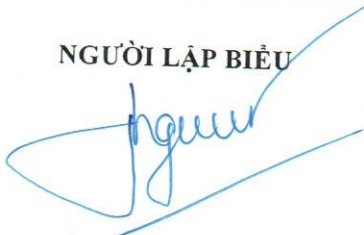
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Nhóm Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các công ty con của Công ty chủ yếu tọa lạc trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý



TP. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
SÀI GÒN



Phạm Thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý (*) | Giá gốc |
| a. Đầu tư vào công ty liên kết | 291.157.700.000 | - | 290.846.215.750 | 250.494.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (1) | 994.000.000 | - | 1.405.735.344 | 994.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (2) | 237.500.000.000 | - | 237.920.298.146 | 237.500.000.000 |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (3) | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn (4) | 18.000.000.000 | - | 18.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu (5) | 4.663.700.000 | - | 3.520.182.260 | - |
| b. Đầu tư vào đơn vị khác | 59.422.716.746 | - | 59.422.716.746 | 3.224.793.200 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia (6) | 56.197.923.546 | - | 56.197.923.546 | - |
| Công ty CP Vicosimex | 2.730.000.000 | - | 2.730.000.000 | 2.730.000.000 |
| Công ty TNHH DV TM Minh Thành | 494.793.200 | - | 494.793.200 | 494.793.200 |
| Cộng | 350.580.416.746 | - | 350.268.932.496 | 253.718.793.200 |

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 49,7%.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314315794 ngày 28 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần 2 ngày 22 tháng 01 năm 2018). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside là 950.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp đủ 237.500.000 VND.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 30.000.000 VND.

(4) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702091225 ngày 08 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 6 ngày 19 tháng 06 năm 2019. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn là 200.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 27%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 18.000.000 VND. Trong 6 tháng đầu năm 2019, Công ty đang trong giai đoạn triển khai xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315882242 ngày 04 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 4.663.700.000 VND
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702659938 ngày 27 tháng 04 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 5, ngày 06 tháng 03 năm 2019). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BĐS Lê Gia là 150.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng số cổ phần còn lại.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 của các 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 của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

| | 31/12/2019 | | 01/01/2018 | |
|---|------------|------------------------|---------------|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | - | - | 5.891.826.107 | - |
| Các đối tượng khác | - | - | 5.891.826.107 | - |
| | | | | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi (*) |

(*) Các khoản phải thu quá hạn trên 3 năm khó có khả năng thu hồi đã được xử lý trong kỳ này theo Nghị quyết số 07/NQ/2019-HĐQT, ngày 02/8/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. 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 | 5.163.701.918 | 17.489.770.585 | 8.441.801.716 | 1.873.809.430 | 32.969.083.649 |
| Mua trong năm | - | 436.813.785 | - | 1.409.440.454 | 1.846.254.239 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | (1.340.846.324) | (1.340.846.324) |
| Số dư cuối năm | 5.163.701.918 | 17.926.584.370 | 8.441.801.716 | 1.942.403.560 | 33.474.491.564 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.287.641.222 | 11.441.601.658 | 5.272.036.612 | 1.028.568.256 | 21.029.847.748 |
| Khấu hao trong năm | 206.548.077 | 1.865.145.646 | 876.130.688 | 241.841.602 | 3.189.666.013 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | (607.013.978) | (607.013.978) |
| Số dư cuối năm | 3.494.189.299 | 13.306.747.304 | 6.148.167.300 | 663.395.880 | 23.612.499.783 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.876.060.696 | 6.048.168.927 | 3.169.765.104 | 845.241.174 | 11.939.235.901 |
| Số dư cuối năm | 1.669.512.619 | 4.619.837.066 | 2.293.634.416 | 1.279.007.680 | 9.861.991.781 |

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.195.921.068 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 | Cổ phiếu quỹ | Quỹ Đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2018 | 395.999.890.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 167.062.809.570 | 12.337.969.845 | 577.503.974.322 |
| Tăng vốn | 59.399.290.000 | - | - | - | (59.399.290.000) | 2.626.869.620 | 2.626.869.620 |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 126.115.503.041 | 2.713.458.696 | 128.828.961.737 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (39.600.655.000) | - | (39.600.655.000) |
| Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con | - | - | - | - | (5.167.358) | 5.167.358 | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | (24.147.668) | - | (24.147.668) |
| Số dư tại ngày 31/12/2018 | 455.399.180.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 194.149.052.584 | 17.683.465.519 | 669.335.003.010 |
| Số dư tại ngày 01/01/2019 | 455.399.180.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 194.149.052.584 | 17.683.465.470 | 669.335.002.961 |
| Tăng vốn | - | - | - | - | - | 1.843.352.631 | 1.843.352.631 |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 89.050.908.007 | 983.091.469 | 90.033.999.476 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (68.309.860.499) | - | (68.309.860.499) |
| Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con | - | - | - | - | (263.232.934) | 263.186.034 | (46.900) |
| Số dư tại ngày 31/12/2019 | 455.399.180.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 214.626.867.158 | 20.773.095.604 | 692.902.447.669 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. 10. 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 hợp nhất của Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | Giá trị hợp lý | | |
|---|------------------------|----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2019 | Dự phòng | Giá trị | 31/12/2018 | Dự phòng | 31/12/2018 |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| - Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | - | 1.300.000.000 | - | - | 1.300.000.000 |
| - Phải thu khách hàng | 125.969.553.304 | - | 141.749.343.990 | (271.034.695) | 125.969.553.304 | 141.478.309.295 |
| - Phải thu về cho vay | 152.426.918.700 | - | 102.600.000.000 | - | 152.426.918.700 | 102.600.000.000 |
| - Phải thu khác | 106.936.039.972 | - | 96.695.351.674 | (1.468.190.000) | 106.936.039.972 | 95.227.161.674 |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 47.845.233.071 | - | 588.286.674.380 | - | 47.845.233.071 | 588.286.674.380 |
| TỔNG CỘNG | 433.177.745.047 | - | 930.631.370.044 | (1.739.224.695) | 433.177.745.047 | 928.892.145.349 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | |
| - Vay và nợ | 314.105.309.000 | - | 215.373.319.000 | - | 314.105.309.000 | 215.373.319.000 |
| - Phải trả người bán | 50.470.941.002 | - | 90.109.374.323 | - | 50.470.941.002 | 90.109.374.323 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 507.477.070.834 | - | 537.750.405.197 | - | 507.477.070.834 | 537.750.405.197 |
| TỔNG CỘNG | 872.053.320.836 | - | 843.233.098.520 | - | 872.053.320.836 | 843.233.098.520 |

