

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



SAIGONRES GROUP
NGÔI NHÀ CỦA BẠN



SAIGONRES GROUP

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Tên tiếng Anh:	Saigon Real Estate Joint Stock Company
Tên viết tắt:	SAIGONRES
Số CNĐKDN:	0301899038
Mã chứng khoán:	SGR
Vốn điều lệ:	455.399.180.000 đồng
Trụ sở chính:	63-65 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Tel:	84-28-3840 5549
Fax:	84-28-3840 5553
Email:	saigonresgroup@saigonres.com.vn
Website:	www.saigonres.com.vn



SAIGONRES GROUP - NGÔI NHÀ CỦA BẠN

Mục lục

Sự kiện nổi bật năm 2019	6
Thành tựu 5 năm	11
Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	12
Thông tin Doanh nghiệp	13
I. Lịch sử hình thành và phát triển	13
II. Ngành nghề kinh doanh	15
III. Cơ cấu tổ chức của SAIGONRES GROUP	17
1. Mô hình quản trị	17
2. Cơ cấu bộ máy quản lý	17
3. Các công ty con, công ty liên kết	18
IV. Định hướng phát triển	22
1. Các mục tiêu chủ yếu phát triển bền vững	22
2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn	22
3. Các mục tiêu hoạt động xã hội và cộng đồng thường niên	23
V. Các rủi ro	23
Tình hình hoạt động trong năm 2019	24
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	24
II. Tổ chức và nhân sự	24
III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	26
A. Các dự án trọng điểm	26
B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết	33
IV. Tình hình tài chính	33
V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	34
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	36
A. Quản lý nguồn nguyên vật liệu	37
B. Hoạt động thị trường vốn xanh	38

Mục lục (tiếp theo)

Báo cáo và Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	39
I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	39
II. Tình hình tài chính	40
III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	42
IV. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động	42
V. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng	44
VI. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	45
VII. Kế hoạch kinh doanh năm 2020	45
Báo cáo và Đánh giá của Hội đồng quản trị	47
I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	47
II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	48
III. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	48
Quản trị Công ty	51
I. Hội đồng quản trị	50
II. Ban Kiểm soát	51
III. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	52
IV. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	53
Ý kiến của kiểm toán	54
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	55

Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019

15%

Tổng giá trị đầu tư

965 tỷ đồng

Doanh thu

121 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

89 tỷ đồng

Tổng tài sản

2.095 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

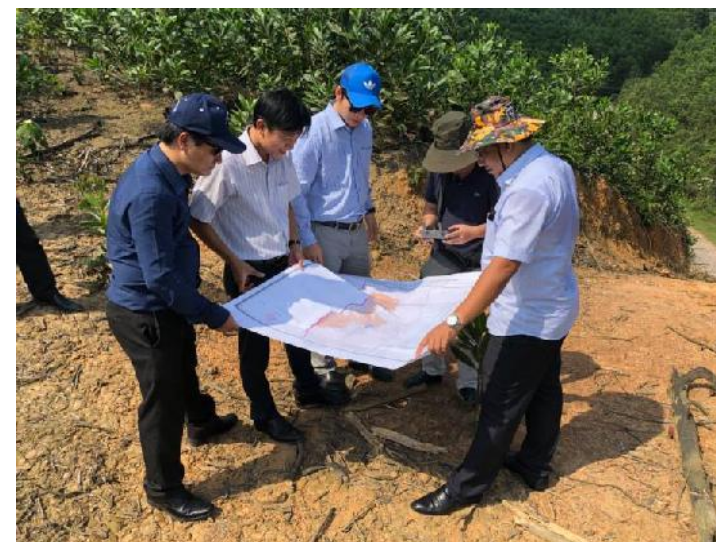
693 tỷ đồng

Số lượng nhân viên

249 người



Tháng 4/2019 – Đoàn công tác Saigonres Group đi khảo sát thực địa dự án tại Quảng Ninh



07/06/2019 – Hội nghị Đại biểu người lao động năm 2019

05/07/2019 – Hội Nghị tổng kết thi đua khen thưởng năm 2018 của Saigonres Group



05/09/2019 – Thành lập Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hoà Bình

04/10/2019 – Lễ ký kết chuyển nhượng dự án Lê Gia Plaza

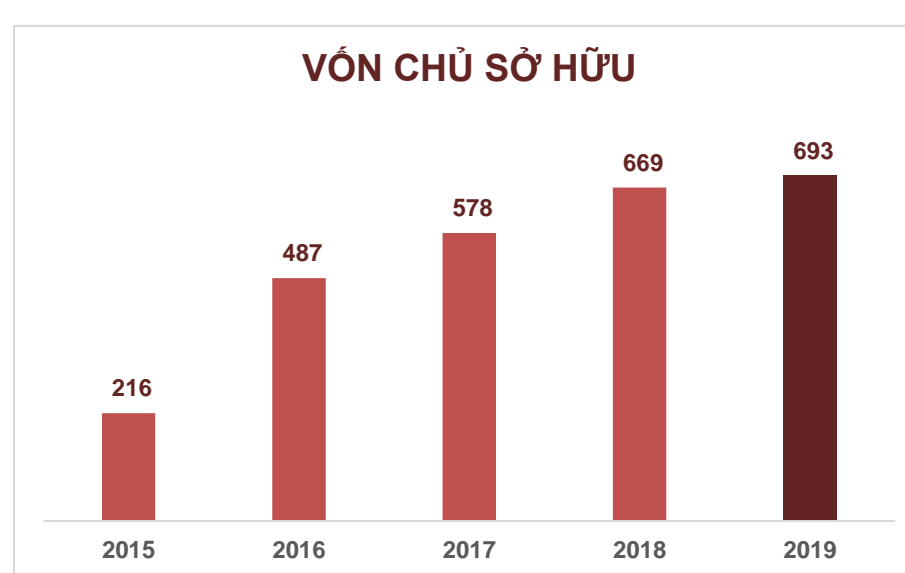
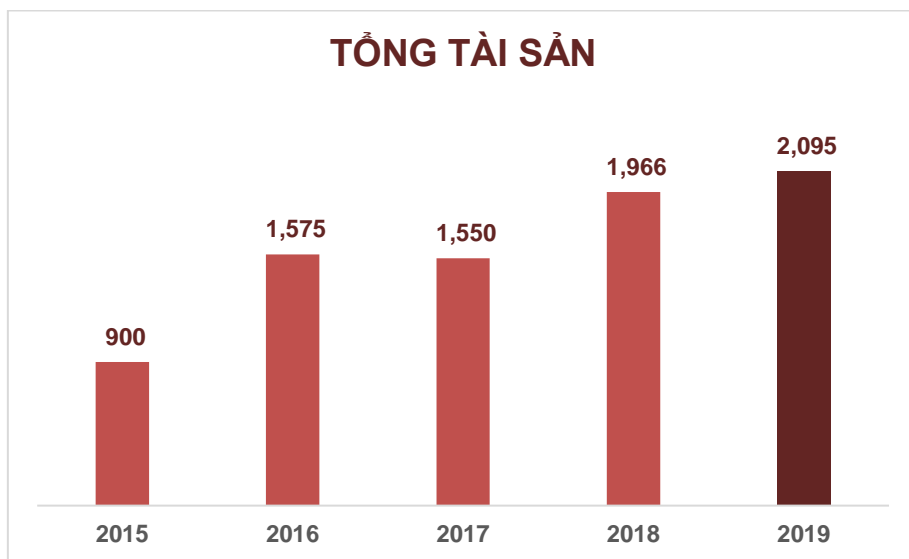
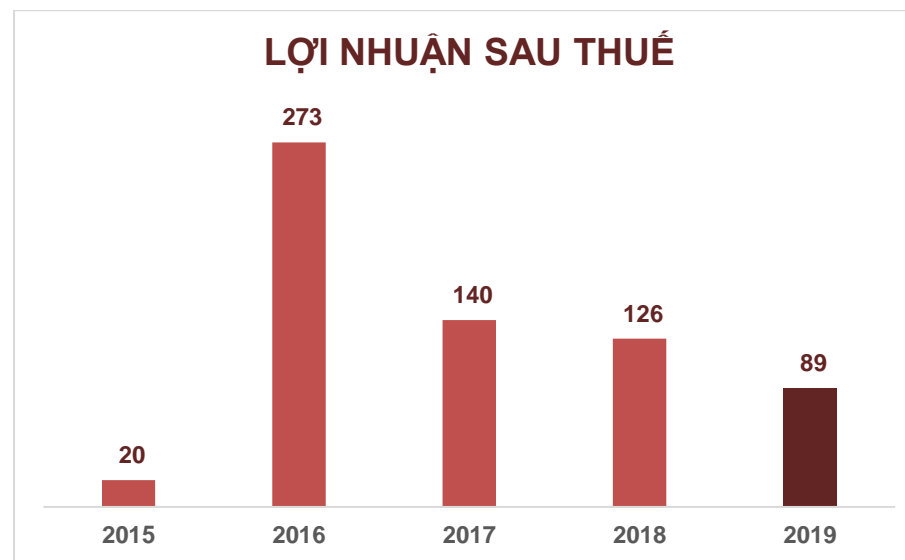
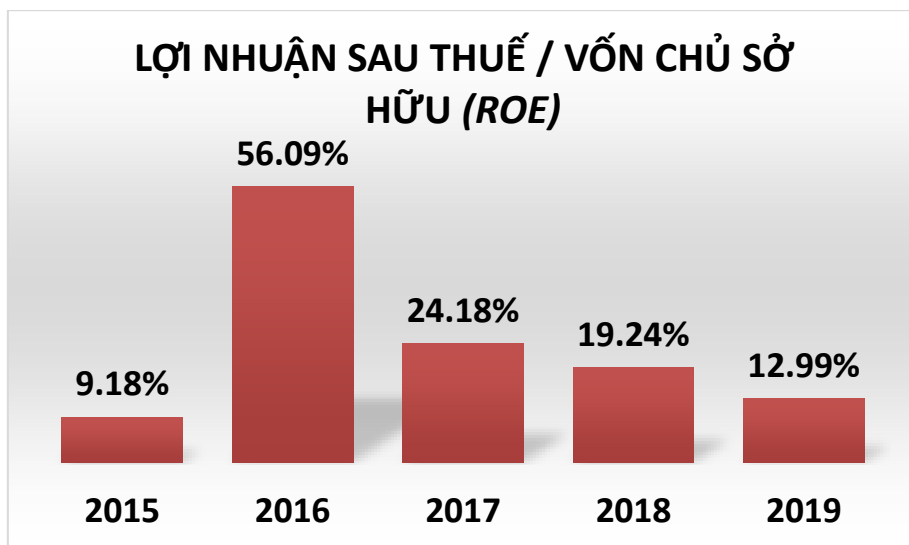


24/10/2019 – Lễ ra mắt Công ty cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu

15/11/2019 – Lễ ra mắt Hội đồng thành viên Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên



29/11/2019 – Bổ nhiệm ban lãnh đạo mới của Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhơn Trạch



THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý vị và các Bạn,

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin được gửi tới toàn thể Cổ đông, Đối tác, Quý khách hàng, Nhà đầu tư trong và ngoài nước lời chúc sức khỏe, lòng biết ơn về sự tin tưởng, sự hợp tác chặt chẽ, sự chia sẻ sâu sắc mà Quý vị và các Bạn đã dành cho Saigonres Group trong suốt thời gian vừa qua.

Được thành lập từ năm 1983, Saigonres Group là doanh nghiệp đi đầu trong nền kinh tế thị trường và là doanh nghiệp tiên phong trong kinh doanh Bất động sản – ngành công nghiệp dẫn dắt thị trường sản xuất vật liệu xây dựng, ngân hàng, chứng khoán phát triển.

Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Saigonres Group đã và đang triển khai nhiều dự án chất lượng cao, nỗ lực làm hài lòng khách hàng trên cơ sở sự hiểu biết sâu sắc và đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu của khách hàng với lòng tận tụy và năng lực không ngừng nâng cao.

Mặc dù, năm 2019 là năm khó khăn với cả thị trường BĐS; hầu hết các doanh nghiệp BĐS đều bị sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận và sang năm 2020 này trước tình hình đại dịch Corona thì 6 tháng đầu năm 2020 cũng sẽ còn phải tiếp tục đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức khi các cơ quan quản lý tiếp tục rà soát các dự án BĐS và nguồn tiền vào thị trường được kiểm soát chặt hơn. Tuy vậy, thời điểm khó khăn này cũng chính là lúc thị trường sẽ thanh lọc để minh bạch và cạnh tranh bằng năng lực giữa các doanh nghiệp.

Năm 2020 là năm Saigonres Group bước vào giai đoạn phát triển đa ngành với quy mô lớn nên đòi hỏi mỗi cán bộ nhân viên nhất là trong đội ngũ quản lý phải tập trung cao độ, nỗ lực thực hiện tốt nhiệm vụ, trách nhiệm của mình, của bộ phận, đơn vị mà mình phụ trách.

Đồng thời, chia sẻ, hỗ trợ và giúp đỡ đồng nghiệp vượt qua khó khăn, thách thức chung trên tinh thần tận tâm, trung thực và sáng tạo. Chúng ta thực hiện tốt kế hoạch 2020 đề ra, nghĩa là chúng ta đã tạo ra nền tảng, sức mạnh mới cho Saigonres Group phát triển ổn định và bền vững hơn nữa và sẽ là tiền đề để các năm tiếp theo phát triển tốt hơn.

Vẫn duy trì phương châm “Chất lượng trong sản phẩm và dịch vụ là yếu tố hàng đầu trong mọi hoạt động”, Saigonres Group luôn luôn lắng nghe, đón chào các Đối tác, các Nhà đầu tư, các Quý khách hàng cùng chúng tôi chia sẻ những cơ hội đầu tư và kinh doanh đầy triển vọng.

Ban Lãnh đạo Saigonres Group vẫn đang nỗ lực xây dựng kế hoạch ứng phó rủi ro với kịch bản ở mức xấu nhất. Với thái độ tích cực và tinh thần chủ động, với truyền thống đoàn kết vượt khó của Group, nhất định con thuyền SAIGONRES GROUP của chúng ta sẽ vượt qua sóng to gió cả để tiến lên mạnh mẽ hơn sau khủng hoảng của đại dịch Covid....

Chủ tịch Hội đồng quản trị,



The image shows a red circular official stamp of Saigonres Group. The text inside the stamp reads: 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SAIGON' and 'M.S.D.N. 3018996'. The stamp is partially overlaid by a blue ink signature.

Phạm Thu

I. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn 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 8 năm 2018 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM.

37
NĂM

SAIGONRES
HÌNH THÀNH
PHÁT TRIỂN

Xí nghiệp Sửa chữa nhà số 2

Được thành lập ngày 7/6/1983

- Vốn hoạt động: 8.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

2

Xí nghiệp Xây dựng & Trang trí nội thất số 2

Thành lập tháng 10 năm 1990

- Vốn hoạt động: 40.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà

Thành lập tháng 12 năm 1992

- Vốn hoạt động: 549.000.000đ
- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM

3

Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà
GIA ĐỊNH

Thành lập tháng 8 năm 1994

- Vốn hoạt động: 2.955.843.000đ

Tháng 6 năm 1996 tăng vốn: 4.658.250.133

- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM

4



5

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
ĐC: 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, TP.HCM

Thành lập tháng 12 năm 1999

- Năm 1999 vốn điều lệ 26.545.000.000 đồng
- Năm 2006 vốn điều lệ 37.500.000.000 đồng
- Năm 2008 vốn điều lệ 110.000.000.000 đồng
- Năm 2013 vốn điều lệ 132.000.000.000 đồng
- Năm 2016 vốn điều lệ 198.000.000.000 đồng
- Năm 2017 vốn điều lệ 395.999.890.000 đồng
- Năm 2018 vốn điều lệ 455.399.180.000 đồng





THÀNH QUẢ & KHEN THƯỞNG

- Huân chương lao động hạng nhì
- Huân chương lao động hạng ba
- 14 Huy chương vàng chất lượng cao Ngành Xây Dựng Việt Nam
- Cờ đơn vị thi đua xuất sắc, bằng khen nhiều năm liên tục do Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng khen tặng.
- Và nhiều giải thưởng, huy chương, bằng khen chất lượng.

SAIGONRES PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Lịch sử hình thành của SAIGONRES là một quá trình được định hướng và phát triển bền vững hơn 37 năm.

Từ một doanh nghiệp xây dựng nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. Ngay từ khi được thành lập Lãnh đạo đã định hướng cho sự phát triển của đơn vị theo hướng đầu tư, xây dựng kinh doanh địa ốc.

Hơn ba mươi năm với ý chí, sự tận tâm của Lãnh đạo trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể cán bộ công nhân viên, SAIGONRES đã ghi riêng một trang lịch sử hình thành PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1983 – 1990 GIAI ĐOẠN HƯỚNG ĐẾN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ ĐỘT PHÁ TRONG HOẠT ĐỘNG

1985 khi nền kinh tế thị trường được hình thành với chủ trương cởi trói cho doanh nghiệp của nhà nước, Saigonres Group tự hào là đơn vị đầu tiên tham gia vào lĩnh vực xây dựng kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh liên kết; Là lá cờ đầu về tính chủ động và hiệu quả kinh doanh trong các đơn vị ngành Nhà đất TP.HCM.

1991 – 1999 GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ

Sự phát triển đi lên với tên thành lập Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định là doanh nghiệp nhà nước loại I. Địa bàn hoạt động mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau với các công trình có mặt đều trên khắp các tỉnh thành. Xây dựng và đầu tư để chuẩn bị cho chiến lược kinh doanh địa ốc là bước đi vững chắc cho cơ hội phát triển tương lai và cổ phần hóa doanh nghiệp.

Đây là giai đoạn đơn vị được công nhận và được tặng thưởng nhiều huân chương lao động, huy chương vàng, bằng khen của nhà nước và chính phủ

2000 – 2019 GIAI ĐOẠN ĐỔI MỚI VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là đơn vị mạnh dạn và chủ động đi đầu với chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp. Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ chuyển doanh nghiệp Nhà nước loại I, Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định thuộc Sở Địa chính – Nhà đất Thành Phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES) đánh dấu một bước chuyển mới cho sự phát triển của Công ty trong lĩnh vực Đầu tư kinh doanh Địa ốc.

Sự vững mạnh của SAIGONRES được khẳng định qua 2 cuộc khủng hoảng trầm trọng của ngành bất động sản trong cả nước, nhiều đơn vị khó khăn hoặc bên bờ phá sản, SAIGONRES vẫn ổn định phát triển trong suốt giai đoạn này.

Sự phát triển của SAIGONRES hôm nay rộng mở trên nhiều lĩnh vực và đa dạng trong hoạt động đầu tư, xây dựng. Phát triển lực lượng ổn định và thành lập các Công ty thành viên trực thuộc tạo nên sự vững mạnh trong mọi hoạt động.

Vốn điều lệ từ 26 tỷ đồng từ lúc thành lập đến nay đã tăng lên 455 tỷ đồng; Cổ tức hàng năm tăng cao và ấn tượng như năm 2016 cổ tức đạt 110%, năm 2018 là 15% trên vốn điều lệ.

II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hiện nay, Saigonres Group đang hoạt động chính trong các lĩnh vực sau:

- **Đầu tư kinh doanh bất động sản**

Đầu tư kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của Saigonres Group.

Với kinh nghiệm gần 40 năm trong lĩnh vực xây dựng kinh doanh địa ốc, những Dự án kinh doanh của Công ty luôn đem lại hiệu quả và mang dấu ấn thương hiệu Saigonres Group.

Chất lượng, hiệu quả và uy tín luôn được công ty quan tâm đã tạo nên sự tin tưởng từ Khách hàng và đối tác trong suốt thời gian qua và những hoạt động trong lĩnh vực này hiện nay của Saigonres Group bao gồm:

- Đầu tư và kinh doanh các khu đô thị mới
- Đầu tư kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê
- Đầu tư và kinh doanh các khu vui chơi giải trí
- Đầu tư và kinh doanh các trung tâm thương mại
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác

Với chiến lược hoạt động và phát triển ổn định, thương hiệu Saigonres Group ngày càng được tin tưởng và khẳng định trên thị trường Địa ốc.

- **Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông hạ tầng**

Với khả năng tài chính vững mạnh cùng đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm, có kỹ thuật chuyên môn cao, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng Saigonres Group luôn đảm bảo tạo ra những sản phẩm chất lượng đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

Các loại hình đầu tư xây dựng:

- Xây dựng công trình công nghiệp
- Xây dựng công trình dân dụng
- Xây dựng cơ sở hạ tầng
- Các loại hình đầu tư xây dựng khác

- **Tư vấn, quy hoạch & thiết kế xây dựng**

Tư vấn và thiết kế xây dựng là lĩnh vực Saigonres Group luôn chú trọng phát triển. Với đội ngũ Thạc sĩ, Kiến trúc sư, Kỹ sư giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn và thiết kế xây dựng, các sản phẩm, dịch vụ cung cấp luôn đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

- Tư vấn, thiết kế quy hoạch tổng thể, chi tiết;
- Tư vấn, thiết kế công trình xây dựng
- Tư vấn, thiết kế nội ngoại thất:

Các sản phẩm thiết kế nội, ngoại thất của Saigonres Group luôn mang tính thẩm mỹ cao, mang đến sự tiện dụng và chi phí hợp lý thông qua việc áp dụng công nghệ kỹ thuật hiện đại.

- **Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng & trang trí nội thất**

Sản xuất, kinh doanh gỗ xây dựng: cửa gỗ công nghiệp, cửa chống cháy các loại, tủ bếp, đồ gỗ nội thất.

Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch men, thiết bị vệ sinh, sàn gỗ công nghiệp...

Kinh doanh máy móc, thiết bị xây dựng.

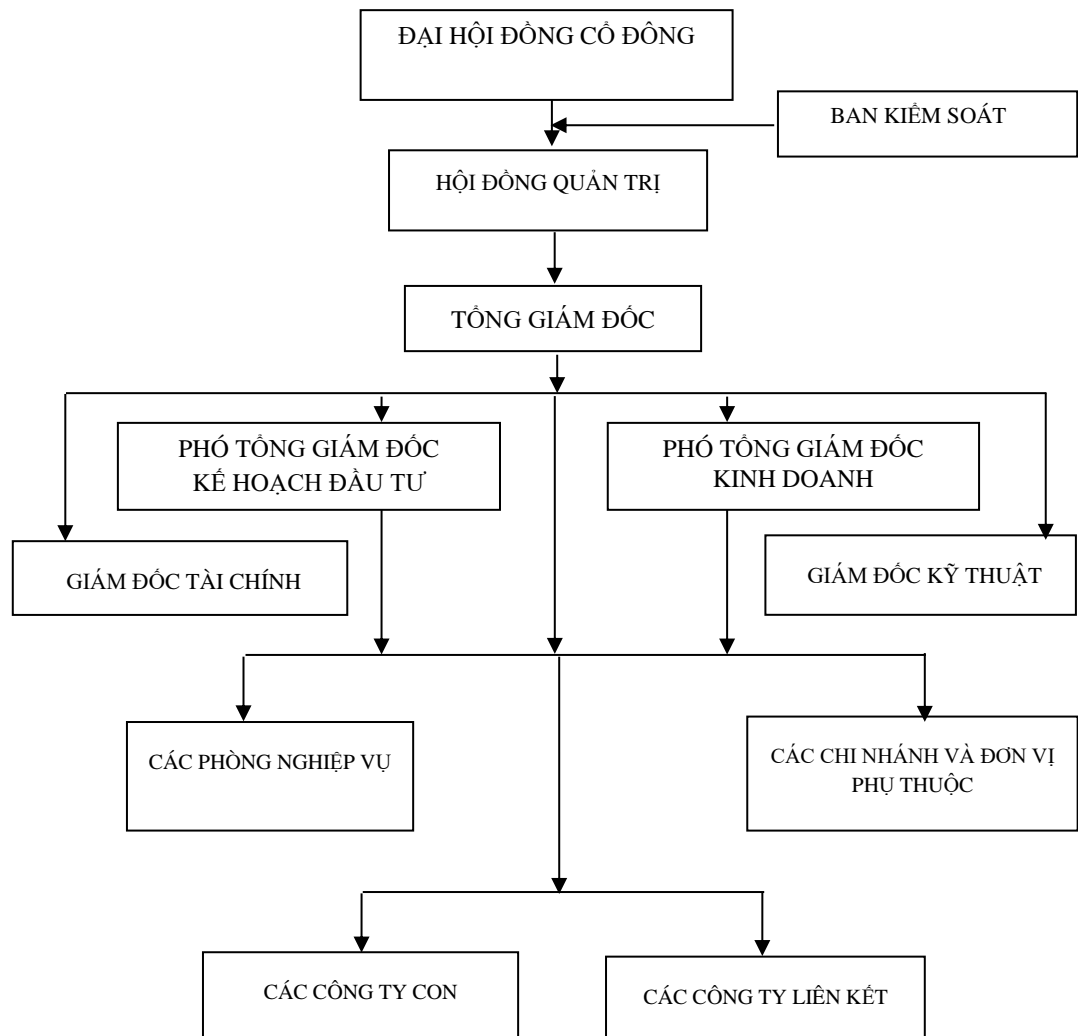
- **Thương mại và dịch vụ**

Kinh doanh phân phối và các dịch vụ pháp lý liên quan đến nhà ở, các dự án bất động sản.

Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khách sạn, nhà hàng. Đầu tư, khai thác và quản lý các khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp.

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA SAIGONRES GROUP

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản trị của Công ty được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.

Công ty có cơ chế quản lý thông thoáng và chuyên nghiệp, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong các lĩnh vực thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Hội đồng Quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành
3	Bà Trần Thị Ga	Thành viên điều hành
4	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành
6	Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập
7	Ông Kiều Minh Long	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức danh
1	Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban
2	Bà Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên
3	Ông Thái Quốc Dương	Thành viên

Ban Điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ
1	Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Xuân Khương	Giám đốc Kỹ thuật
5	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính
6	Bà Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng

3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

A. Thông tin và hoạt động của các công ty con

1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô

- Dự án Chung cư Saigonres Plaza: tiếp nhận và xử lý các yêu cầu bảo hành sửa chữa, xác định nguyên nhân và tìm phương án khắc phục các hư hỏng (như nứt tường, bung gạch...); triển khai các công tác liên quan khác.
- Dự án Chung cư NOXH An Phú Đông: tiếp nhận và xử lý các yêu cầu bảo hành sửa chữa; triển khai công tác quyết toán dự án với các bên liên quan; hoàn thiện hồ sơ để dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng; thực hiện các công tác có liên quan khác.
- Dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza (khu 2): triển khai thi công phần hạ tầng kỹ thuật theo hợp đồng với Công ty Lê Gia; phối hợp với Lê Gia để thực hiện bàn giao hiện trạng các hạng mục, vật tư, hồ sơ QLCL và HSPL cho Công ty An Gia; quyết toán các công việc đã hoàn thành.

- Dự án Chung cư An Phú River View: làm việc với Sở Cảnh sát PCCC&CNCH về ban hành văn bản chấp thuận giải pháp PCCC đối với quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 để bổ sung hồ sơ cho Sở QHKT.
- Dự án Chung cư phường 16, quận 8: triển khai các thủ tục pháp lý về đất của dự án, phối hợp với Công ty Đô Thị lập phương án thiết kế; một số hoạt động tài chính cho vay; theo dõi và triển khai các công việc liên quan khác.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định

- Hoàn tất quyết toán các công trình đã bàn giao; thực hiện công tác bảo hành, bảo trì.
- Công ty triển khai thi công hạ tầng tại dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza theo hợp đồng ký kết với Công ty CP BĐS Lê Gia.
- Thi công công trình Nhà hàng Kàn Kẩu tại Đình Bộ Lĩnh và một số hạng mục công trình bên ngoài.

3. Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn

- Tiếp tục triển khai công tác bán hàng và hỗ trợ khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc mua, thuê các căn hộ nhà ở xã hội cho thuê tại dự án An Phú Đông; tìm kiếm và làm việc với đối tác thuê phần diện tích thương mại; Tiếp tục chào bán Bất động sản còn lại của Công ty mẹ và sản phẩm tự doanh của Công ty.
- Tìm kiếm và giới thiệu thành công cho Công ty mẹ đối tác nhận chuyển nhượng toàn bộ Cổ phần của Công ty Lê Gia.
- Công tác dịch vụ pháp lý: tiếp tục thực hiện cung cấp dịch vụ pháp lý bất động sản cho khách hàng đã ký hợp đồng và mở rộng mạng lưới khách hàng.
- Công tác đầu tư: tiếp tục triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư đối với các dự án hiện có; khảo sát, cập nhật thông tin thị trường tiềm năng và tìm kiếm các BĐS nhỏ lẻ phù hợp với năng lực của Công ty để đầu tư.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương

- Bàn giao tài chính, tài sản tại dự án Saigonres Plaza, quận Bình Thạnh.
- Tiếp tục triển khai công tác quản lý vận hành chung cư An Phú Đông, quận 12. Tiếp nhận các yêu cầu bảo hành, bảo trì bên trong căn hộ.
- Ngày 20/09/2019 Công ty bắt đầu tiếp nhận bàn giao từ chủ đầu tư Hiệp Phú Land chính thức quản lý vận hành khu căn hộ Saigon Gateway, quận 9.
- Từ tháng 8/2019 sắp xếp lịch, liên hệ gửi thư mời đến khách hàng để chuẩn bị cho công tác bàn giao căn hộ tại dự án Saigon Gateway, quận 9 từ ngày 20/09/2019.

5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch

- Dự án 08 ha:
 - + Công tác bồi thường GPMB: UBND huyện Nhơn Trạch đã có Công văn số 8587/UBND-TN ngày 06/11/2019 chỉ đạo giao Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan của huyện rà soát hồ sơ theo quy định để tiếp tục đền bù giải phóng mặt bằng bằng các biện pháp thích hợp.
 - + Công tác thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư: tiến hành thủ tục gia hạn chấp thuận chủ trương đầu tư; phối hợp Công ty Đô Thị lập, trình Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định hồ sơ Thiết kế cơ sở HTKT.
- Dự án 72 ha: Giải quyết các tồn đọng hồ sơ pháp lý chuyển nhượng QSDĐ; Công ty thường xuyên tìm kiếm và tiếp xúc với các hộ dân địa phương nhằm đền bù liên thừa với các khu đất Công ty đã thỏa thuận trước đây.

6. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang

- Hoàn thiện công tác thi công lắp đặt các sản phẩm theo hợp đồng đã ký kết tại dự án Saigon Gateway, quận 9.
- Cung cấp và lắp đặt các sản phẩm nội thất văn phòng, cửa đi và một số sản phẩm khác theo yêu cầu đặt hàng của các đơn vị thuộc SGR, khách hàng ngoài; sản xuất các sản phẩm nội thất cho căn hộ mẫu dự án Fresla Garden Quận 9.
- Tìm kiếm, tiếp xúc và giới thiệu sản phẩm đến các Dự án và Chủ đầu tư để tìm kiếm hợp đồng sản xuất mới; tìm kiếm các đơn hàng mới.
- Bảo hành các sản phẩm lắp đặt tại các dự án đã thi công.

7. Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia

- Hoàn thành các hồ sơ pháp lý dự án như các quyết định: phê duyệt chuyển mục đích SĐĐ; đánh giá ĐTM; thiết kế cơ sở. Phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại.
- Phối hợp thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cổ phần Công ty Lê Gia cho Công ty An Gia; bàn giao mặt bằng, hồ sơ thi công công trình và các hồ sơ pháp lý liên quan cho Công ty An Gia.
- Hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán với các đơn vị thi công.

8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hoà Bình

- Đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình: đã thu mua 30 ha trên tổng số 50 ha của dự án đạt tỷ lệ 62,5%.
- Phối hợp cùng Chi nhánh Hà Nội hoàn thiện Hồ sơ chào thầu dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh.

B. Thông tin và hoạt động của các công ty liên kết

1. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị

- Thực hiện công tác tư vấn lập quy hoạch, phương án quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế, thẩm tra dự toán một số dự án của Công ty mẹ như: An Phú River View; An Phú Residences, khu đô thị mới Nghĩa Hà – Quảng Ngãi, khu đô thị The Sea Eyes – Lý Sơn, khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Hòa Bình, khu chung cư An Phú Đông 3,18 ha tại Q.12.
- Tiếp tục triển khai các hợp đồng ký với đối tác bên ngoài như Dự án khu dân cư – thương mại 7,93 ha Nhơn Trạch; dự án Nhà ngoại tuyến CA TP; một số công việc khác.
- Ngoài ra, dự kiến ký hợp đồng thiết kế một số dự án mới: chung cư quận 8, dự án chung cư Phú Mỹ - BRVT; dự án Chung cư Neshome Bình Dương.

2. Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside:

- Vốn điều lệ 950.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 25% tương đương 237.500.000.000 đồng.
- Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside đang là Chủ đầu tư Gem Premium (tên cũ của dự án là Saigonres Riverside).
- Năm 2019 Công ty tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý của dự án và công tác đàm phán, thương thảo đền bù với các hộ dân còn lại trong ranh dự án.

3. Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh:

- Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh được thành lập ngày 02/10/2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300825150 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp, có vốn điều lệ 120.000.000.000 đồng. Số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn là 60.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 50%.
- Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh đang là Chủ đầu tư Khu đô thị mới Nghĩa Hà tại xã Nghĩa Hà và Nghĩa Dũng, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi với quy mô 61,3ha (giai đoạn 1: 38,3 ha; giai đoạn 2: khoảng 23 ha).

4. Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên

- Ngày 15/11/2019 Saigonres Group đã tổ chức lễ ra mắt Hội đồng thành viên và công bố quyết định bổ nhiệm giám đốc Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên, đây là Công ty triển khai dự án Khu Resort nghỉ dưỡng Bắc Vũng Bầu tại Phú Quốc, có tổng diện tích khoảng 28 ha.
- Đến thời điểm hiện tại tại SGR đã đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với khoảng 44% giá trị cổ phần vốn góp tại Công ty Hải Sinh Nguyên.
- Trong quý IV/2019 Công ty đã tiến hành các hoạt động nhằm kiện toàn bộ máy tổ chức như: Bổ nhiệm Giám đốc, Kế toán trưởng; bổ sung nhân sự bộ phận hành chính; mở tài khoản ngân hàng.
- Thi công hàng rào quanh ranh đất dự án.

- ❖ Phú Quốc là địa phương đang được rất nhiều nhà đầu tư lớn triển khai các loại hình khách sạn, resort nghỉ dưỡng, condotel,... Đây được cho là một thị trường mới, đầy tiềm năng cho SGR tích lũy quỹ đất và chuẩn bị đầu tư các dự án trong thời gian tới.

5. Công ty Cổ phần nhà hàng Kائن Kائن

- Trong quý IV/2019 Nhà hàng gấp rút triển khai công tác hoàn thiện cơ sở vật chất hạ tầng các hạng mục còn lại để phục vụ ngày khai trương.
- Kiện toàn bộ máy nhân sự vận hành của nhà hàng, thiết kế thực đơn, tìm kiếm các nhà phân phối cung cấp hàng hóa, thực phẩm, các nguyên vật liệu khác cho nhà hàng. Ký kết hợp đồng với các đơn vị cung cấp công cụ, dụng cụ cho hoạt động của nhà hàng.
- Triển khai các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến cấp phép hoạt động của nhà hàng. Công tác marketing được đẩy mạnh nhằm thu hút sự chú ý của thực khách. Một số công việc liên quan khác cũng được triển khai đồng thời.

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Các mục tiêu chủ yếu phát triển bền vững

- Trong mục tiêu phát triển của mình, Saigonres Group xác định: đầu tư phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty là mũi nhọn; phát triển quỹ đất và khai thác quỹ đất để đem lại hiệu quả cao nhất là kinh doanh cốt lõi, cân bằng giữa phát triển Công ty bền vững và đóng góp ngày càng nhiều cho cộng đồng, đảm bảo môi trường lao động trong Công ty xanh – sạch – không khói bụi, không độc hại và không gây hại môi trường bên ngoài. Trên thân đó, Công ty xây dựng chiến lược phát triển bền vững song hành chiến lược kinh doanh với mục tiêu: Đảm bảo hài hòa giữa hiệu quả kinh tế và trách nhiệm đối với các bên liên quan, chú trọng bảo vệ môi trường bền vững. Trong đó, mục tiêu kinh tế là nhiệm vụ cốt lõi của Saigonres Group, là nền tảng để Công ty thực hiện và hoàn thành các mục tiêu về xã hội, môi trường.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Luôn trong nhóm các Công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản cùng nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu “Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn”.
- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu

quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Công ty.

- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của DN với cộng đồng.

3. Các mục tiêu hoạt động xã hội và cộng đồng thường niên

- Sử dụng vật liệu công nghệ mới an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường.
- Đảm bảo an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động không gây tiếng ồn ảnh hưởng tới khu dân cư.
- Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện hàng năm của BCH Chi Đoàn Thanh niên.
- Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, thường xuyên thăm hỏi và tặng quà cho các bà mẹ Việt Nam anh hùng có công với đất nước.

V. CÁC RỦI RO

- Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước và công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, chưa nhất quán...đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- Thị trường bất động sản còn thiếu sự minh bạch với những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Một số thủ tục của công tác chuẩn bị đầu tư còn mang tính hình thức chưa sát với điều kiện thực tế nên có phần gây khó khăn cho doanh nghiệp.
- Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty có thể gặp một số khó khăn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng; các quy định về cấp phép; về cách tính tiền sử dụng đất ... và những biến động của môi trường xung quanh làm ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện dự án.
- Rủi ro về giá của thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô như:
 - + Tình hình cung-cầu bất động sản trong khu vực;
 - + Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng;
 - + Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng..v.v..

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2019 so với kế hoạch của Công ty và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2018:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Kế hoạch năm 2020
1	Tổng mức đầu tư	450	965	1.079
2	Lợi nhuận sau thuế	163	89	146

II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- ❖ Ban điều hành Công ty:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chuyên môn nghiệp vụ	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu %
1	Phạm Thu	1949	Kỹ sư Xây dựng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	28,97
2	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc	4,20
3	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	Phó Tổng Giám đốc	1,65
4	Lê Xuân Khương	1976	Kỹ sư Xây dựng	Giám đốc Kỹ thuật	0,01
5	Nguyễn Trọng Giáp	1984	Cử nhân Kinh tế	Giám đốc Tài Chính	0
6	Nguyễn Thị Quý	1973	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng	0,02

- ❖ Những thay đổi trong Ban điều hành

Không có.

- ❖ Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách đối với người lao động

+ Tổng số cán bộ công nhân viên công ty tính đến ngày 31/12/2019: 249 người. Trong đó:

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn lao động:		
1.	HDLĐ không xác định thời hạn	07	2,81
2	HDLĐ xác định thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	187	75,10
3	HDLĐ theo mùa vụ	10	4,02
4	Hợp đồng cộng tác viên	45	18,07
II	Phân theo giới tính:		
1	Lao động nam	151	60,64
2	Lao động nữ	98	39,36
III	Phân theo trình độ:		
1	Trên Đại học	07	2,81
2	Đại học	114	45,78
3	Cao đẳng, trung cấp	34	13,65
4	Trình độ khác	94	37,75
TỔNG CỘNG		249	100

+ Chính sách đối với người lao động:

Chính sách đào tạo: Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, Công ty sắp xếp nguồn lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Chính sách tiền lương: Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

Chính sách tiền thưởng: Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/4, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đột xuất cho những CB-CNV có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội: Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

Chính sách trợ cấp: Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

A. Các dự án trọng điểm

1. Dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza:

- Vị trí: phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Diện tích khu đất dự án: 70.673 m²
- Tổng mức đầu tư: 460 tỷ đồng.

- Dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Lê Gia là công ty con của Saigonres làm chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện với sự hỗ trợ từ các Phòng ban của Công ty mẹ.

- Trong năm 2019, toàn bộ các hồ sơ pháp lý của dự án đã được thực hiện hoàn tất và triển khai công tác thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Thực hiện Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Lê Gia, tập thể cán bộ nhân viên Công ty đã tích cực tìm kiếm đối tác và đã chuyển nhượng thành công đem lại mức lợi nhuận cao hơn so với kế hoạch đề ra.

- Dự án này đã minh chứng cho sự chuyển hướng kịp thời của Ban Tổng Giám đốc điều hành trong điều kiện thị trường truyền thống tại Thành phố Hồ Chí Minh gặp khó khăn cũng như sự cố gắng, năng động và thích nghi của đội ngũ cán bộ nhân viên thực hiện dự án.



2. Dự án Chung cư An Phú Đông:

- Vị trí: phường An Phú Đông, quận 12
- Quy mô: 1 tầng hầm và 16 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 27.000 m², bố trí 308 căn hộ và khu thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư: 250 tỷ đồng.



- Sau khi thi công vượt tiến độ kế hoạch đề ra, dự án đã được bàn giao đưa vào sử dụng vào dịp tết Kỷ Hợi. Trong năm 2019 các bộ phận có liên quan đã hoàn chỉnh các hồ sơ theo quy định.

- Toàn bộ sản phẩm của dự án đã được bán hết. Hiện đang hoàn tất thủ tục cấp sổ nhà và Giấy chứng nhận cho khách hàng.

3. Dự án Chung cư An Phú River View:



- Vị trí: phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
 - Diện tích khu đất: 4.917 m²
 - Quy mô: 1 tầng hầm và 17 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng gần 31.000 m² bố trí 306 căn hộ và 13 shophouse.
 - Tổng mức đầu tư: 315 tỷ đồng.
- Hoàn tất hồ sơ điều chỉnh tổng mặt bằng của dự án theo hướng gia tăng giá trị căn hộ phù hợp với nhu cầu của thị trường nhằm khai thác tối đa giá trị lợi thế vị trí của dự án.
 - Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng.

4. Dự án Chung cư An Phú Residence:

- Vị trí: phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức
 - Diện tích khu đất: 5.207 m²
 - Quy mô: 1 tầng hầm và 19 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng gần 35.000 m² bố trí 480 căn hộ và các khu dịch vụ công cộng khác.
 - Tổng mức đầu tư: 363 tỷ đồng.
- Hoàn tất hồ sơ xin cấp phép xây dựng.



5. Tuyển đường vào các dự án Hiệp Bình Chánh:

- Hoàn tất các thủ tục điều chỉnh chủ đầu tư dự án theo Luật đầu tư công và phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận Thủ Đức xây dựng và phê duyệt phương án giá bồi thường giải phóng mặt bằng.



8. Dự án Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside:

- Vị trí: Bến Phú Định, Phường 16, quận 8.
 - Diện tích khu đất: 2.104 m²
 - Quy mô: 1 tầng hầm và 17 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng gần 16.000 m² bố trí 168 căn hộ và 5 căn shophouse.
 - Tổng mức đầu tư: 200 tỷ đồng.
- Đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án: chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500.



9. Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà:

- Vị trí: xã Nghĩa Hà và Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi.
 - Quy mô: diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 40 ha gồm nhà ở liên kế, biệt thự, trung tâm thương mại dịch vụ và các công trình công cộng khác.
 - Tổng mức đầu tư: 350 tỷ đồng.
- Hoàn tất hồ sơ và Ủy ban nhân dân Thành phố Quảng Ngãi đã ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án. Phối hợp với Trung tâm phát triển Quỹ đất để thực hiện công tác kiểm kê, bồi thường giải phóng mặt bằng.
- Tiến hành điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án.



10. Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh:

- Vị trí: xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
 - Quy mô: diện tích khu đất thực hiện dự án 50 ha, Công ty đã đền bù 31 ha. Quy hoạch gồm nhà ở liên kế, biệt thự, trung tâm thương mại dịch vụ và các công trình công cộng khác.
 - Tổng mức đầu tư: 400 tỷ đồng.
- Hoàn tất hồ sơ tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã có quyết định chọn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư dự án.
- Triển khai hoàn thiện quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt.

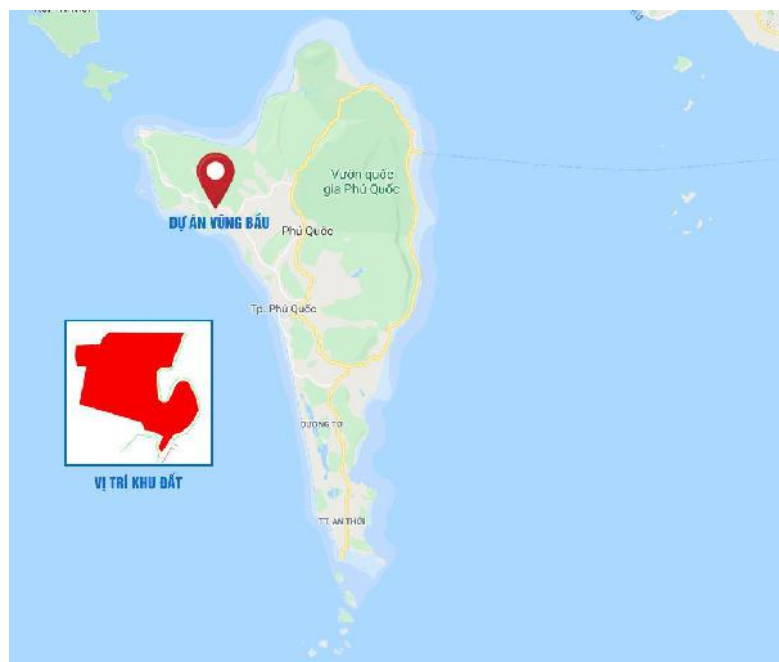
- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất còn lại của dự án (15 ha).



11. Dự án Khu Resort nghỉ dưỡng Bắc Vũng Bàu:

- Vị trí: xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Quy mô: diện tích khu đất thực hiện dự án 28,35 ha gồm nhà ở liên kế, biệt thự dịch vụ và các công trình công cộng khác.
- Tổng mức đầu tư: 550 tỷ đồng.

- Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án. Song song tiến hành các thủ tục công nhận chủ đầu tư đầu dự án.



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên Công ty	Tổng tài sản	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	523.694	61.494	8.096
2	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	14.706	16.218	355
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	95.137	0	(2,5)
4	Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định	39.206	55.123	3.066
5	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	89.742	27.454	18.810
6	Công ty Bất Động Sản Hùng Vương	11.729	9.155	(24,3)
7	Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside	951.982	0	(155)
8	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	7.701	6.645	40
9	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	61.032	0	549
10	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu	8.521	2.506	(2.392)
11	Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn	200.756	0	0

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	1.966.352	2.094.544	6,5%
Doanh thu thuần	376.436	121.323	-67,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	164.477	117.278	-28,7%
Lợi nhuận khác	-594	-1.169	96,7%
Lợi nhuận trước thuế	163.883	116.109	-29,2%
Lợi nhuận sau thuế	126.116	89.051	-29,4%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,44	1,27
Hệ số thanh toán nhanh:	0,95	0,78
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	65,95%	66,91%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	193,70%	202,21%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,65	0,18
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,07
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
Hệ số LN sau thuế/Doanh thu thuần	34,22%	74,21%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	19,24%	12,99%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,55%	4,30%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	43,69%	96,67%

V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu của công ty đến ngày 31/12/2019: 45.539.918 cổ phiếu. Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 11 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 45.539.907 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 45.539.907 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu của Công ty là cổ phiếu phổ thông, Công ty không có trái phiếu.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

b. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2019:

- Cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân và cổ đông trong nước, cổ đông nước ngoài

Theo địa lý	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Trong nước:	341	45.535.056	99,98932%
- Tổ chức	9	13.828.093	30,36477%
- Cá nhân	332	31.706.963	69,62455%
II. Nước ngoài	9	4.851	0,01066%
- Tổ chức	3	845	0,00186%
- Cá nhân	6	4.006	0,00880%
III. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	351	45.539.918	100%

- Cổ đông lớn, cổ đông Nhà nước và cổ đông khác

Theo nhóm cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	5	34.214.951	75,13178%
- Nhà nước	0	0	0%
- Trong nước	5	34.214.951	75,13178%
- Nước ngoài	0	0	0%
II. Cổ đông khác	345	11.324.956	24,86820%
1. Trong nước	336	11.320.105	24,85754%
- Tổ chức	8	682.945	1,49966%
- Cá nhân	328	10.637.160	23,35755%
2. Nước ngoài	9	4.851	0,01066%
- Tổ chức	3	845	0,00186%
- Cá nhân	6	4.006	0,00880%
III. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	351	45.539.918	100.0%

-

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Các cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

STT	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	13.191.118	28,97%
2	Phạm Đình Thành	2.744.679	6,03%
3	Phạm Tuấn	2.445.143	5,37%
4	Nguyễn Ngọc Hải	2.688.863	5,90%
5	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	13.145.148	28,86%
Tổng cộng		34.214.951	75,13%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không thay đổi.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 11 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ đã giao dịch trong năm: 0 cổ phần.

e. Các chứng khoán khác: Không có.

VI. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây dựng và dịch vụ bất động sản. Trong đó, hoạt động kinh doanh chủ yếu là đầu tư và dịch vụ. Hoạt động xây dựng của Công ty đang giai đoạn hình thành và phát triển. Vì vậy, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, với vị thế là Chủ đầu tư bất động sản, Công ty luôn ưu tiên lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường. Thiết bị trang bị cho dự án của Công ty đảm bảo tiết kiệm điện năng. Công ty ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thay thế ít sử dụng năng lượng nếu đáp ứng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc sử dụng năng lượng và nước trực tiếp của Công ty chủ yếu tại văn phòng. Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Trong tương lai, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, Công ty đề ra giải pháp:

- Lựa chọn nhà thầu thi công và cung cấp trang thiết bị được đánh giá có giải pháp tốt nhất về môi trường.
- Thực hiện đề ra định mức tiêu hao năng lượng và nước đối với văn phòng Công ty.
- Trong hoạt động xây dựng của Công ty. Công ty áp dụng tối đa giải pháp bảo vệ môi trường như đầu tư trang thiết bị, xây dựng quy trình giám sát chặt chẽ, lập chỉ tiêu KPIs đánh giá về môi trường.

A. *Quản lý nguồn nguyên vật liệu:*

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28 tháng 4 năm 2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2012 của Bộ Xây dựng thông qua.
- Khi lập thiết kế các dự án SGR đều tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD; phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng, mời các nhà thầu vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công trình xanh, hướng dẫn thực hiện quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và công cụ thẩm tra thiết kế.
- Các dự án của SGR thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng với những hành động cụ thể như sau:

Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường

- Khi lập báo cáo kỹ thuật tiền khả thi các dự án đầu tư, SGR đều thuê những đơn vị tư vấn thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất.
- Đối với giai đoạn thực hiện dự án, SGR đều đưa ra những cam kết và hành động cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

Biện pháp quản lý

- Lập kế hoạch, tiến độ thi công hợp lý, công trình xây dựng nhanh, hoàn thành sớm.
- Quy định cụ thể thời gian làm việc trong ngày (từ 8 giờ đến 17 giờ) không vận hành các phương tiện, máy móc thiết bị vào buổi trưa và ban đêm.
- Phương tiện tham gia vận tải phải có giấy đăng kiểm, phải đạt các tiêu chuẩn lưu hành, lái xe phải có bằng lái, yêu cầu phải tuân thủ các quy định về an toàn khi tham gia giao thông.

Biện pháp kỹ thuật

- Giảm thiểu bụi đất trong quá trình vận chuyển.
- Xe chở đất được che chắn cẩn thận bằng bạt.
- Không chở quá tải trọng cho phép nhằm hạn chế đất cát rơi vãi.
- Thường xuyên quét dọn đất cát rơi vãi tại khu vực công ra vào các dự án và tưới nước trên tuyến đường vận chuyển gần khu vực thi công.
- Che chắn khu vực đang thi công xây dựng chiều cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế cát, bụi bay.

Giảm tải ô nhiễm do nước thải

- Sử dụng lao động tại địa phương nhằm tránh lưu trú qua đêm do đó giảm lượng nước thải và hạn chế tình trạng gây ô nhiễm môi trường.
- Xây dựng các công trình vệ sinh tạm tại công trường xây dựng.
- Các nguyên liệu hại như xăng, dầu, nhựa đường... được lưu giữ trong kho chứa nhằm tránh việc làm đổ các chất độc hại trên.

Quản lý nguồn chất thải rắn

- Chất thải rắn xây dựng được thu gom hàng ngày, vệ sinh công trường gọn gàng sạch sẽ.
- Các loại chất thải rắn như sắt thép vụn, bao xi măng... được tận dụng hoặc bán phế liệu; đất đá tận dụng để san lấp mặt bằng tại chỗ không thải ra môi trường.

Chất thải rắn sinh hoạt

- Bố trí các thùng rác và thu gom về đúng nơi quy định, không vứt rác bừa bãi trong khu vực.
- Hợp đồng với công ty môi trường đến thu gom và đưa đi xử lý.

Giảm tải ô nhiễm do tiếng ồn, khí thải

- Không vận chuyển, vận hành máy móc thiết bị gây ra tiếng ồn lớn vào giữa trưa và ban đêm gây ồn cho khu vực xung quanh.
- Không sử dụng máy móc quá cũ để giảm mức gây ồn và các khí độc hại trong khói thải.
- Trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như khẩu trang chống bụi, nút tai chống ồn...

B. Hoạt động thị trường vốn xanh

Là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng lớn từ thiên tai và biến đổi khí hậu (BĐKH), Việt Nam đã xác định tăng trưởng xanh là một chiến lược để phát triển bền vững. Tài chính xanh luôn được xác định là trọng tâm trong chính sách phát triển kinh tế toàn cầu trong bối cảnh BĐKH đang diễn ra trên toàn cầu. Tại Việt Nam, theo Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh thời kỳ 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 của Việt Nam mà Chính phủ phê duyệt năm 2012 đưa ra 3 nhiệm vụ chính gồm: giảm cường độ phát thải khí nhà kính và thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; xanh hóa sản xuất, khuyến khích phát triển công nghiệp xanh, nông nghiệp xanh và xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững. Để thực hiện các nhiệm vụ này, Chính phủ cũng đã phê duyệt Kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2014 - 2020, trong đó có việc hình thành khung chính sách tài chính tăng trưởng xanh, nhằm huy động vốn cho tăng trưởng xanh. Tuy nhiên, ngoài nỗ lực của Chính phủ còn cần sự tham gia, phối hợp của các doanh nghiệp. Để nền kinh tế xanh hơn thì bản thân các doanh nghiệp trong nước phải có những hành động cụ thể hơn, thiết thực hơn để góp phần làm nền kinh tế xanh hơn. Dự án của Công ty luôn hướng đến việc đạt tiêu chuẩn thân thiện với môi trường.

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2019, tình hình quốc tế diễn biến phức tạp và có nhiều yếu tố không thuận lợi. Kinh tế thế giới, thương mại toàn cầu tăng trưởng chậm lại, cạnh tranh chiến lược và căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn gia tăng, nhiều quốc gia nới lỏng chính sách tài chính và tiền tệ... Tình hình khu vực, biển đông diễn biến rất phức tạp. Trong khi đó, những khó khăn, hạn chế nội tại của nền kinh tế và thiên tai, biến đổi khí hậu ảnh hưởng lớn đến sản xuất và đời sống.

Trước tình hình đó, Chính phủ chỉ đạo tập trung rà soát, hoàn thiện cơ chế chính sách, đưa ra định hướng, giải pháp tạo động lực phát triển các ngành, lĩnh vực trọng yếu của nền kinh tế. Vì vậy năm 2019 hoàn thành toàn diện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội là năm thứ hai liên tiếp đạt và vượt toàn bộ 12 chỉ tiêu chủ yếu, trong đó có 5 chỉ tiêu vượt kế hoạch. Tăng trưởng kinh tế vượt mục tiêu đề ra trong khi vẫn duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiểm soát và các cân đối lớn của nền kinh tế được củng cố và mở rộng.

Trong điều kiện kinh tế xã hội nói trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2019 có những thuận lợi và khó khăn sau :

1. Thuận lợi :

- Thương hiệu Saigonres ngày càng được khẳng định trên thị trường, đặc biệt là sau thời gian thị trường bất động sản xuất hiện quá nhiều nhà đầu tư cạnh tranh không lành mạnh cũng như không có năng lực thực sự.
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty là những cá nhân có uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp. Có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.
- Việc hội nhập với nền kinh tế khu vực và kinh tế thế giới đã tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị phần để phát triển.
- Là chủ đầu tư nhiều dự án bất động sản nhưng dư nợ ngân hàng của Công ty không lớn. Nguồn vốn Công ty được sử dụng đầu tư đúng chỗ, đúng thời điểm và có hiệu quả. Hấp dẫn các tổ chức tín dụng trong việc cho vay vốn tín dụng.
- Đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc và luôn được tinh chọn, bổ sung.

2. Khó khăn :

- Năm 2019 thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản phải đương đầu với nhiều khó khăn thách thức. Hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều bị sụt giảm mạnh về doanh thu và lợi nhuận, nhiều doanh nghiệp bị thua lỗ hoặc đứng trước nguy cơ phá sản.
- Mặc dù hệ thống luật pháp ngày một hoàn chỉnh, tuy nhiên vẫn chưa thật sự đáp ứng được yêu cầu của thực tế. Trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh nhưng hành lang pháp lý chưa có hoặc có nhưng chưa đầy đủ, thậm chí có lúc còn chưa nhất quán.
- Công tác đền bù giải tỏa của các dự án gặp rất nhiều khó khăn do chưa có hoặc có nhưng chưa kịp thời các quy định, biện pháp cụ thể để hỗ trợ nhà đầu tư trong công tác đền bù cũng như để xử lý các trường hợp chưa chấp hành chính sách đền bù giải tỏa. Nhất là sau

khi Thanh tra Chính phủ có kết luận về sai phạm tại dự án Thủ thiêm.

- Đặc biệt từ sau khi Cơ quan điều tra khởi tố các vụ án làm trái quy định gây hậu quả nghiêm trọng đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai thì tại thành phố Hồ Chí Minh công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án bất động sản gần như “ ngưng “. Công tác thẩm định giá để doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) gần như đóng băng.

- Công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch còn bất cập nhiều đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 vừa được duyệt đã không còn khả thi dẫn đến phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch vừa phức tạp vừa mất thời gian.

- Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty mặc dù đã tăng nhưng vẫn còn ở mức thấp so với quy mô cũng như số lượng các dự án của Công ty đang làm chủ đầu tư.

- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao cũng như chuyên viên giỏi vẫn còn hạn chế.

Ban Tổng Giám đốc Công ty trong quá trình lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn bám sát tình hình, phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vượt qua khó khăn tiếp tục tăng trưởng và ổn định.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2019 hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
Tổng mức đầu tư	965.491.000.000
Lợi nhuận trước thuế	116.108.808.626
Lợi nhuận sau thuế	89.050.908.007
Nguồn vốn chủ sở hữu	693.079.207.184

Chi trả cổ tức năm 2018 cho các cổ đông với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Công tác tài chính được đặc biệt chú trọng, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp để tăng cường công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn an toàn và hiệu quả.

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn, đảm bảo hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế hiện nay.

❖ **Tình hình tài sản**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018		2019		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.545.152	78,6%	1.527.898	72,9%	(17.254)	(1,1)%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	588.287	29,9%	47.845	2,3%	(540.442)	(91,9)%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.300	0,1%	0	0%	(1.300)	(100)%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	423.983	21,6%	883.606	42,2%	459.623	108,4%
IV. Hàng tồn kho	527.364	26,8%	587.560	28,1%	60.196	11,4%
V. Tài sản ngắn hạn khác	4.218	0,2%	8.885	0,4%	4.667	110,7%
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	421.200	21,4%	566.646	27,1%	145.446	34,5%
I. Các khoản phải thu dài hạn	240	0,0%	55.340	2,6%	55.100	22.958,3%
II. Tài sản cố định	13.900	0,7%	11.815	0,6%	2.085	(15,0)%
III. Bất động sản đầu tư	129.136	6,6%	126.349	6,0%	-2.787	(2,2)%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	7.945	0,4%	7.627	0,4%	(318)	(4,0)%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	254.570	12,9%	350.269	16,7%	95.699	37,6%
VI. Tài sản dài hạn khác	15.409	0,8%	15.245	0,7%	(164)	(1,1)%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.966.352	100%	2.094.544	100%	128.191	6,5%

Tại thời điểm 31/12/2019, Tổng tài sản của Saigonres Group đạt 2.094 tỷ đồng, tăng 6,5% so với năm 2018. Trong đó, Tài sản ngắn hạn giảm 1,1%, chiếm 72,9% Tổng tài sản và Tài sản dài hạn tăng 34,5%, chiếm 27,1% Tổng tài sản.

So với cùng kỳ 2018, Tài sản ngắn hạn gần như không đổi là do Các khoản phải thu tăng 459 tỷ đồng và Hàng tồn kho tăng 60 tỷ đồng trong khi Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 540 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn năm 2019 tăng 145,4 tỷ đồng so với cùng kỳ chủ yếu là do Các khoản phải thu dài hạn tăng 55,1 tỷ đồng từ 240 triệu đồng lên 55 tỷ đồng và Đầu tư tài chính dài hạn (đầu tư vào các công ty con, liên doanh liên kết) tăng 95,7 tỷ đồng từ 254,6 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng.

❖ **Tình hình nợ phải trả**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018		2019		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
C - NỢ PHẢI TRẢ	1.296.841	66,0%	1.401.464	66,9%	104.623	8,1%
I. Nợ ngắn hạn	1.074.970	54,7%	1.202.645	57,4%	127.675	11,9%
II. Nợ dài hạn	221.870	11,3%	198.820	9,5%	(23.050)	(10,4)%
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	669.512	34,0%	693.079	33,1%	23.567	3,5%
I. Vốn chủ sở hữu	669.335	34,0%	692.902	33,1%	23.567	3,5%
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	177	0,0%	177	0,0%	0	0,0%
TỔNG NGUỒN VỐN	1.966.352	100%	2.094.544	100%	128.191	6,5%

So với cùng kỳ năm 2018, 2 khoản mục hình thành nên Tổng nguồn vốn là Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu tăng không nhiều (tăng tương ứng 8,1% và 3,5%), tỷ trọng của 2 khoản mục này trên Tổng nguồn vốn cũng chỉ tăng giảm tương ứng 1% khiến cho Tổng nguồn vốn của Saigonres Group tại ngày 31/12/2019 tăng 128,2 tỷ đồng tương đương 6,5%.

Tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn tính đến 31/12/2019 của Saigonres Group là 314 tỷ đồng, trong đó nợ vay các tổ chức tín dụng là 78 tỷ đồng chiếm khoản 3,7% tổng tài sản, còn lại vay từ các tổ chức cá nhân khác.

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

Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.

Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

4. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Lao động bình quân năm 2019 trong toàn Group là: 249 người

Tiền lương bình quân: 12,6 triệu đồng/người-tháng.

Thu nhập bình quân năm 2019 là 14,7 triệu đồng/người-tháng.





Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.

Hàng năm, Công ty tiến hành tổ chức khám chữa bệnh cho người lao động. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần vào các dịp lễ tết, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát, tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao...

Chăm lo đời sống cho con em người lao động,...

Đối với lao động nữ: Công ty luôn quan tâm, tạo điều kiện làm việc tốt cùng chế độ nghỉ ngơi phù hợp...

5. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Saigonres Group luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam.

Gắn kết và chia sẻ với cộng đồng, xã hội là tôn chỉ trong phương châm hoạt động của Saigonres Group từ ngày đầu thành lập đến nay. Vì vậy, trong suốt hơn một thập kỷ hình thành và phát triển, song song quá trình xây dựng một Saigonres Group vững mạnh, tạo được môi trường lý tưởng cho mọi người phát triển sự nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, Saigonres Group luôn đề cao trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng, chung tay xây dựng một cuộc sống tốt đẹp. Đây chính là nét đẹp văn hóa mà toàn thể cán bộ, nhân viên Saigonres Group đều hướng đến và thực hiện với tất cả trái tim nhằm góp phần giảm nhẹ khó khăn và đem đến nụ cười cho xã hội, cộng đồng.

Trách nhiệm xã hội của Saigonres Group còn được thể hiện qua hành động thực tế bằng việc quan tâm đến từng CBNV, tạo việc làm ổn định, phát triển kinh doanh bền vững, tạo môi trường làm việc tốt nhất để nhân viên của mình có một cuộc sống ổn định, đầy đủ, sung túc, hạnh phúc và cùng nhau phát triển. Đây cũng chính là trách nhiệm xã hội mà Saigonres Group luôn ưu tiên thực hiện.



Chi Đoàn thanh niên ưu tú thuộc Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres Group) đến tham quan triển lãm ảnh “Chủ tịch Hồ Chí Minh - Cả cuộc đời vì nước vì dân” tại Nhà truyền thống, Quận Bình Thạnh, TP.HCM



Chương trình Trao gửi yêu thương Xuân 2020 đã diễn ra thành công tốt đẹp tại Cao ốc Saigonres số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP.HCM, với sự tham dự của các khách mời từ Ban lãnh đạo Saigonres, Ban thường vụ Quận Đoàn, các đồng chí thường trực các cơ sở đoàn và đông đảo đoàn viên thanh niên trên địa bàn. Ban tổ chức chương trình đã trao tặng 30 phần quà với tổng trị giá 20 triệu đồng cho các đối tượng thanh niên có hoàn cảnh khó khăn với hy vọng các đoàn viên sẽ luôn vui vẻ cố gắng nỗ lực vượt qua khó khăn và đạt được thành công trong cuộc sống.

6. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN
Không có

7. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

❖ Dự báo thị trường bất động sản năm 2020:

Năm 2020 dự báo tình hình kinh tế thế giới sẽ tiếp tục diễn biến phức tạp hơn, nhất là đại dịch Covid 19 xuất phát từ Trung Quốc đã và đang lây lan trên toàn thế giới có tác động cực kỳ nghiêm trọng đến nền kinh tế thế giới. Nền kinh tế thế giới được dự báo như là đại khủng hoảng.

Đối với Việt nam, sau khi các Hiệp định thương mại có quy mô toàn cầu có hiệu lực: Hiệp định đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương - CPTPP, Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh Châu Âu - EVFTA kinh tế Việt Nam sẽ mở ra cơ hội mới để hội nhập và phát triển.

Đối lĩnh vực bất động sản theo dự báo sẽ là lĩnh vực cũng chịu nhiều tác động bởi tình hình kinh tế nói chung. Đặc biệt thị trường bất động sản tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặc dù trong năm 2020 theo kế hoạch một số chính sách liên quan đến lĩnh vực đất đai được sửa đổi như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật quy hoạch...nhưng có thể nhiều tồn tại từ những năm trước vẫn chưa được tháo gỡ, dẫn tới tình trạng nhiều dự án chưa được xem xét, phê duyệt đầu tư xây dựng nên nguồn cung rất hạn chế. Bên cạnh đó, khung giá đất được điều chỉnh tăng sẽ tác động không nhỏ đến thị trường nhất là công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Cùng với việc siết chặt tín dụng vào bất động sản sẽ làm giảm nguồn lực đầu tư và cũng gây khó khăn cho việc tiếp cận vốn vay của cả chủ đầu tư lẫn khách hàng khiến cho việc triển khai dự án sẽ khó khăn hơn.

Với nhận định tình hình như trên, Ban Tổng Giám đốc căn cứ vào năng lực thực tại của Công ty, căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện của các dự án cùng với việc đặt quyền lợi của Cổ đông lên hàng đầu để xem xét thận trọng, lựa chọn kỹ càng trong công tác đầu tư từ đó xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 với phương án khả thi nhất, phấn đấu đạt các chỉ tiêu cơ bản cao hơn năm 2019, thực hiện đầy đủ quá trình chuẩn bị đầu tư cho các dự án tạo tiền đề thuận lợi cho những năm tiếp theo.

Các chỉ tiêu đầu tư kinh doanh năm 2020:

Tổng mức đầu tư : 1.079 tỷ đồng.

Tổng doanh thu : 650 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế : 146,4 tỷ đồng.

Cổ tức : 15 -20%.

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong điều kiện nền kinh tế nói chung còn khó khăn, thị trường bất động sản trầm lắng nhưng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn được duy trì, vẫn đảm bảo công việc làm cho nhân viên và cổ tức cho cổ đông. Có được kết quả này trong những điều kiện như nêu trên đã thể hiện được sự đúng đắn, năng động và nỗ lực của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì tỷ lệ dư nợ vay từ các tổ chức tín dụng ở mức thấp (khoảng 8%), với dự báo nguồn tín dụng cho bất động sản sẽ tiếp tục hạn chế thì đây cũng là tiền đề cho Công ty giữ được ổn định và tăng trưởng cũng như giảm thiểu được rủi ro tín dụng.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm vừa qua, có thể nói toàn bộ đội ngũ cán bộ nhân viên Saigonres Group đã rất cố gắng, nhiệt huyết, đặc biệt là Ban Tổng Giám đốc trong quá trình triển thực hiện nhiệm vụ điều hành đã có những quyết sách và chỉ đạo hết sức quyết liệt và đúng đắn để mang lại cho Công ty nguồn lợi nhuận trước thuế 116 tỷ đồng trong điều kiện thị trường bất động sản đặc biệt tại TP. HCM rất nhiều khó khăn.

Nhận định tình hình thị trường tại TP. HCM sẽ còn tiếp tục khó khăn do ảnh hưởng của công tác thanh tra tạm dừng các dự án nên Ban tổng giám đốc đã nghiên cứu lựa chọn thị trường tỉnh Bình Dương để đầu tư. Vì vậy, cuối năm 2018 Công ty đã đầu tư vào dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza tại Tân Uyên tỉnh Bình Dương dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần đã đem lại lợi nhuận đáng kể trong năm 2019. Việc chuyển nhượng thành công dự án này là thành quả xuất sắc trong tình hình vô cùng khó khăn như hiện nay.

Mặc dù vậy HĐQT nhận thấy còn một số tồn tại, trong năm 2020 Ban Tổng Giám đốc cần phải tập trung giải quyết:

- Mặc dù khó khăn là khách quan nhưng cần phải có biện pháp để khắc phục nhằm đảm bảo ở mức tốt nhất tiến độ triển khai thực hiện của các dự án.
- Cần đánh giá đúng và đầy đủ các yếu tố thuận lợi và khó khăn của từng dự án đầu tư, từng hoạt động đầu tư cụ thể nhằm hạn chế tối đa các rủi ro (nếu có).
- Nguồn nhân lực chất lượng cao chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty. Đặc biệt là cán bộ quản lý có năng lực để tham gia quản lý điều hành các dự án đầu tư có quy mô lớn.
- Các Công ty thành viên phát triển chưa đồng đều về chất lượng và hiệu quả. Có 60% Công ty thành viên đạt kết quả tốt đến rất tốt còn lại 40% Công ty thành viên cần được chấn chỉnh và chỉ đạo cũng như kiểm soát chặt chẽ hơn.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 phấn đấu đạt các chỉ tiêu như trên với các mục tiêu chủ yếu:

- Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường vào các dự án tại phường Hiệp Bình Chánh.
- Hoàn tất công tác bồi thường phần đất còn lại trong ranh của dự án Gem Premium thuộc trách nhiệm của Công ty (1.500 m²) và thanh lý Hợp đồng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh. Đồng thời hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng vốn góp tại công ty TNHH Sài Gòn Riverside.
- Hoàn chỉnh hồ sơ cấp phép xây dựng để sẵn sàng triển khai thi công Chung cư An Phú Residence và An Phú Riverview.
- Hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai công tác san ủi mặt bằng dự án Khu đô thị Việt Xanh.
- Hoàn tất hồ sơ chuẩn bị đầu tư, quy hoạch, thiết kế của dự án Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside, Phường 16, Quận 8.
- Hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích khoảng 3 ha để kết nối liên lạc tại dự án Khu du lịch sinh thái nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm.
- Hoàn tất công tác đền bù phần còn lại của dự án Bắc Vũng Tàu, Phú Quốc (2,2 ha), lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trên cơ sở đó hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 để trình cơ quan chức năng phê duyệt theo quy định.
- Tiếp tục thương lượng đền bù phần đất nằm trong phạm vi dự án Chung cư An Dương và hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý cần thiết để phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Cụm chung cư lô chữ khu cư xá Thanh Đa. Đồng thời tích cực theo dõi và tranh thủ sự ủng hộ của các Sở ngành địa phương cũng như củng cố hồ sơ và các điều kiện để được lựa chọn là chủ đầu tư của dự án.
- Tiếp tục tìm kiếm lựa chọn các dự án đầu tư mới, sáp nhập chuyển nhượng công ty để có các dự án có vị trí thuận lợi, pháp lý rõ ràng để chuẩn bị cho kế hoạch phát triển cho giai đoạn tiếp theo.
- Hoàn tất công tác cấp chủ quyền cho khách hàng tại dự án Chung cư An Phú Đông và thu hồi xong công nợ.
- Tích cực kinh doanh hết hàng tồn kho, khai thác hiệu quả các mặt bằng là tài sản của Công ty.
- Tiếp tục làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn chỉnh phương án quản lý rừng bền vững.
- Giải quyết dứt điểm tranh chấp khu đất 12/10 Trần Nãi. Hoàn tất các thủ tục pháp lý để sẵn sàng triển khai thực hiện dự án hoặc khai thác kinh doanh.

- Tiếp tục tham gia các vụ kiện và đạt được kết quả tốt nhất, cũng như đôn đốc cơ quan Thi hành án để thu hồi tài sản Công ty.
- Theo dõi và đôn đốc việc nộp tiền sử dụng đất của các dự án Saigonres Plaza và Chung cư An Bình làm cơ sở triển khai việc cấp chủ quyền nhà cho khách hàng.
- Đặc biệt quan tâm tiếp tục thực hiện tuyển chọn nhân sự có trình độ, xây dựng tiêu chí đánh giá cán bộ chuyên viên, xây dựng bộ máy quản lý tinh gọn, năng động, chuyên nghiệp và hiệu quả. Tiếp tục duy trì và phát triển văn hóa doanh nghiệp – văn hóa Saigonres.
- Quan tâm tạo điều kiện vật chất tinh thần cho cán bộ nhân viên tốt nhất trong điều kiện có thể của Công ty.
- Quan tâm hỗ trợ và kiểm tra giám sát các Công ty thành viên, Công ty liên kết triển khai tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh đảm bảo các công ty đều hoàn thành kế hoạch được giao và ngày càng nâng cao vị thế cạnh tranh.
- Quan tâm hỗ trợ và kiểm tra giám sát các Công ty thành viên, Công ty liên kết triển khai tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh đảm bảo các công ty đều hoàn thành kế hoạch được giao và ngày càng nâng cao vị thế cạnh tranh.
-

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	Chủ tịch	13.191.118	28,97%
2	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành	13.145.148	28,86%
3	Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	1.912.868	4,20%
4	Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành	753.031	1,65%
5	Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	2.744.679	6,03%
6	Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập không điều hành	0	0%
7	Kiều Minh Long	Thành viên độc lập không điều hành	0	0%

Ông Kiều Minh Long được bầu làm Thành viên Hội đồng quản trị cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016-2020 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2018 ngày 17/4/2019.

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 13 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã ban hành tổng cộng 13 Quyết định và Nghị quyết.

Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Saigonres Group trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao... Về cơ bản, Saigonres Group đã hoàn thành được các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2018 đề ra.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như các hoạt động của Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

2. BAN KIỂM SOÁT**a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng BKS	86.125	0,19%
2	Thái Quốc Dương	Thành viên BKS	21.907	0,05%
3	Hồ Trần Diệu Linh	Thành viên BKS	0	0%

Trong năm 2019, Ban Kiểm soát của Saigonres Group không có sự thay đổi về số lượng và nhân sự.

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2019, Ban kiểm soát có 03 thành viên, gồm 01 Trưởng ban và 02 Thành viên. Trong năm, Ban Kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty trong việc quản lý điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh cụ thể như sau:

- Giám sát việc điều hành quản lý của Tổng Giám đốc công ty thực hiện đúng các quyền hạn và chức năng đã được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật của Nhà nước. Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban tổng giám đốc Công ty cung cấp.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của Pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán. Đồng ý cơ bản với các đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của đơn vị kiểm toán độc lập.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên và cả năm

của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Thẩm định các tài liệu họp Đại hội cổ đông.

- Ngoài ra, trong năm 2019, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần phải có quyết định kiểm tra bất thường đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

a. Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Tính chất giao dịch	Số dư tại ngày 31/12/2019 Phải thu (phải trả) (đồng)
1	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Vay	(29,646,343,000)
2	Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Vay	(10,396,874,000)
3	Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Vay	(2,725,836,000)
4	Trần Thị Tuyết Mai	Vợ ông Phạm Thu	Vay	(5,737,437,000)
5	Phạm Tuấn	Con ông Phạm Thu	Vay	(6,000,000,000)
6	Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty con	Phải thu khách hàng Phải trả người bán	722,034,000 (16,000,000)
7	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Công ty liên kết	Phải trả khác Nhận tiền bồi hoàn đất	(129,302,586,000) (234,878,593,444)
8	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên kết	Vay	(29.000.000.000)

b. Các giao dịch của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát với Công ty:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Tính chất giao dịch	Số dư tại ngày 31/12/2019 Phải thu (phải trả) (đồng)
1	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Vay	(29,646,343,000)
2	Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Vay	(10,396,874,000)
3	Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Vay	(2,725,836,000)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2019 là 4.073.646.643 đồng.

4. VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty

- 1. Ý kiến của kiểm toán:
 - 2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:
- } (có đính kèm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thu

**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.

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 CNDKHNKT: 3174-2020-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNDKHNKT: 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: hanol@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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đinh Thị Nguyệt

Nguyễn Thị Quý

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



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 Kائن Kầu	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:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 08 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<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 xoá 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:

<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>48 năm</i>
------------------------------	---------------

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 cân hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các cân 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 tổn 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 khế 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 phân 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 Kائن Kائن</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/HĐDC 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 Thăng 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/HĐDC 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/HTDT/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
Xây dựng cơ bản dở dang	7.627.285.783	7.945.445.783
- Chi phí thi công Nhà trung bày Saigonres	5.929.846.559	6.248.006.559
- Chi phí thi công kho Trường Thọ-Thủ Đức	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

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn	564.855.000	58.729.756
Công cụ, dụng cụ	86.568.387	58.729.756
Chi phí thuê văn phòng và chi phí trả trước khác	5.950.952	-
Chi phí trả trước dài hạn	15.245.452.588	15.409.306.460
Công cụ, dụng cụ	3.781.130.231	3.378.506.919
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)	11.464.322.357	12.030.799.541
Cộng	15.810.307.588	15.468.036.216

(*) 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
<i>Các khách hàng liên quan đội xây dựng số 11 - Đình Ngọc Hưng</i>	37.921.460.990	37.921.460.990	35.973.283.669	35.973.283.669
<i>Các khách hàng liên quan đến đội xây dựng số 10 - Nguyễn Mậu Hải</i>	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 Kân Kâu	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				
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (1)			234.878.593.444	234.878.593.444
Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Lê Gia (2)			29.077.000.000	-
Cộng			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	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp 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/HĐTĐ 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	<u>1.955</u>	<u>2.769</u>
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	<u>1.955</u>	<u>2.769</u>

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/HĐCNVPG/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 Kân 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



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	1.385.728.198
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (2)	237.500.000.000	-	237.920.298.146	237.959.134.346
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	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kầu (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 triển khai 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 Kائن Kầu 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/NQ2019-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	Giá trị hợp lý
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

