

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Bà Lê Thị Lan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Thúy Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Ông Hồ Quốc Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)
Bà Ngô Thanh Tuyền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Danh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Phương	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Tiến Dũng - Tổng Giám đốc Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2020

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.

Số: 1100/2020/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp được phát hành lại kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là “Công ty”), từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được phê duyệt ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.

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 tổng hợp của 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh VII.4 của Báo cáo tài chính tổng hợp này đã được phát hành lại, trong đó mô tả về các điểm sửa đổi cho Báo cáo tài chính tổng hợp đã được phát hành trước đó. Ngày 6 tháng 3 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Báo cáo tài chính tổng hợp đó đã được kiểm toán bởi chúng tôi và chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn theo báo cáo kiểm toán số 977/2020/BCKT-ICPA.SG. Ngày 12 tháng 10 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc quyết định điều chỉnh một số khoản mục có liên quan cho các sự kiện phát sinh sau ngày phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp nêu trên do thực hiện theo kết quả kiểm toán của cơ quan Kiểm toán Nhà nước đồng thời phát hành lại Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ngoài ra, chúng tôi đã thu thập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn làm cơ sở cho việc đánh giá khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, do đó, trong báo cáo kiểm toán độc lập này chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một doanh nghiệp kiểm toán khác, các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính tổng hợp đó vào ngày 22 tháng 3 năm 2019 về khoản mục "Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn" và "Phải trả ngắn hạn khác" được thể hiện trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.



Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2018-072-1

Thay mặt và đại diện cho
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.



Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2018-072-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			Điều chỉnh lại	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		160.747.638.424	171.508.635.235
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	45.065.580.123	39.630.958.934
1. Tiền	111		12.065.580.123	5.978.862.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.000.000.000	33.652.095.974
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	25.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.663.063.913	68.265.226.011
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	12.472.494.636	11.534.799.061
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.490.579.000	903.740.851
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	34.535.282.934	54.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	5.250.142.343	1.437.088.165
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(85.435.000)	(145.685.000)
IV. Hàng tồn kho	140		36.758.424.774	63.028.289.054
1. Hàng tồn kho	141	V.8	36.758.424.774	63.028.289.054
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		260.569.614	584.161.236
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		260.108.452	583.700.074
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16a	461.162	461.162

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			Điều chỉnh lại	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		88.643.569.775	107.252.828.723
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		75.203.609.580	93.893.698.585
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	20.591.511.635	41.126.399.357
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	54.612.097.945	52.767.299.228
II. Tài sản cố định	220		465.949.205	608.662.986
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	465.949.205	608.662.986
- Nguyên giá	222		5.796.797.445	5.866.954.945
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.330.848.240)	(5.258.291.959)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		136.678.887	136.678.887
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(136.678.887)	(136.678.887)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	4.298.964.757	4.498.574.187
- Nguyên giá	231		8.591.859.141	8.443.688.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.292.894.384)	(3.945.114.148)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.797.627.258	3.541.999.718
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	3.797.627.258	3.541.999.718
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.672.197.309	3.672.197.309
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.929.740.000	25.929.740.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(25.257.542.691)	(25.257.542.691)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.205.221.666	1.037.695.938
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		662.350.897	150.000.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	542.870.769	887.695.938
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		249.391.208.199	278.761.463.958

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			Điều chỉnh lại	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		61.454.583.904	75.444.513.104
I. Nợ ngắn hạn	310		37.406.370.312	43.018.087.460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	2.500.409.923	1.627.936.772
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	813.306.129	1.334.447.870
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	9.120.445.692	4.587.640.259
4. Phải trả người lao động	314		606.056.235	350.100.469
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	175.547.546	594.764.847
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		46.348.945	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	10.460.755.715	21.591.484.088
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	9.180.000.000	9.180.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.503.500.127	3.751.713.155
II. Nợ dài hạn	330		24.048.213.592	32.426.425.644
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	2.490.926.208	2.842.477.208
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	11.480.433.902	20.660.433.902
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	10.076.853.482	8.923.514.534
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		187.936.624.295	203.316.950.854
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	187.936.624.295	203.316.950.854
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
2. - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		41.370.229.838	56.750.556.397
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		34.806.727.439	29.953.898.411
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.563.502.399	26.796.657.986
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		249.391.208.199	278.761.463.958



Lương Thị Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2019	2018
			<u>Điều chỉnh lại</u>	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		62.771.288.393	131.769.037.741
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	VI.1	62.771.288.393	131.769.037.741
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	43.487.044.965	78.548.935.311
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.284.243.428	53.220.102.430
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.968.110.168	9.738.566.300
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.419.549.684	3.195.055.801
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.419.549.684	3.195.055.801
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.062.347.255	6.346.597.278
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	16.166.303.683	18.754.702.520
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		9.604.152.974	34.662.313.131
11. Thu nhập khác	31	VI.7	775.007.555	339.012.780
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.303.832.181	1.236.756.213
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(528.824.626)	(897.743.433)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.075.328.348	33.764.569.698
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	2.167.000.780	5.749.972.971
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	344.825.169	1.217.938.741
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.563.502.399	26.796.657.986
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	811	2.602



Lương Thị Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2019	2018
		Điều chỉnh lại	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	9.075.328.348	33.764.569.698
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	465.129.013	460.393.586
Các khoản dự phòng	03	1.093.088.948	6.241.415.770
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(7.229.759.420)	(5.049.835.694)
Chi phí lãi vay	06	2.419.549.684	3.195.055.801
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.823.336.573	38.611.599.161
Giảm các khoản phải thu	09	17.646.465.495	16.743.994.424
Giảm hàng tồn kho	10	26.014.236.740	39.108.521.092
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(12.394.920.772)	(65.531.423.205)
Tăng chi phí trả trước	12	(486.985.893)	(32.500.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.480.665.849)	(3.230.514.693)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.433.667.817)	(1.820.988.171)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	37.610.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.204.750.132)	(3.476.663.473)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	24.520.658.345	20.372.025.135
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.399.460.806)	(1.533.349.953)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.727.273	272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.000.000.000)	(48.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	25.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.439.831.377	5.622.373.143
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.956.902.156)	(43.910.704.083)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.949.135.000)	(9.508.940.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(17.129.135.000)	(18.688.940.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	5.434.621.189	(42.227.619.448)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	39.630.958.934	81.858.578.382
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	45.065.580.123	39.630.958.934



Lương Thị Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Tiên Dũng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 3 năm 2004 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.600.000.000 đồng, được chia thành 8.060.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên có trụ sở tại 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ là 51%.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 55 người (tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 là 59 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của công ty bao gồm:

- Kinh doanh nhà. Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng nhà; xây dựng khác (sửa chữa công trình);
- Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp;
- Trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Tư vấn xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình xây dựng. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đầu tư xây dựng kinh doanh nghỉ trang;
- Mua bán vật liệu trang trí nội thất;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động chính của Công ty trong năm xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bởi doanh nghiệp kiểm toán khác. Do đó, thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thiết kế xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp Công trình II	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây lắp công trình

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)** (tiếp theo)

Theo các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc, thiết bị	6 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 9
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là mặt bằng cho thuê ở chung cư Bàu Cát 2 do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản nợ 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên Báo cáo tài chính tổng hợp dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 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 và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2019	01/01/2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	375.341.416	410.590.348
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.690.238.707	5.568.272.612
Các khoản tương đương tiền (i)	<u>33.000.000.000</u>	<u>33.652.095.974</u>
Cộng	<u>45.065.580.123</u>	<u>39.630.958.934</u>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng. Trong đó, khoản tiền gửi với giá trị là 22 tỷ đồng đang được cầm cố, thế chấp để bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định.

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Đánh giá lại</u> <u>VND</u>	<u>Giá gốc</u> <u>VND</u>	<u>Đánh giá lại</u> <u>VND</u>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	<u>25.000.000.000</u>	<u>25.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Dài hạn				
Trái phiếu (i)	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>

(i) Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương 3.000.000.000 đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hằng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019				01/01/2019			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	24.447	254.470.000	-	(i)	24.447	254.470.000	-	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	14.667	146.670.000	-	(i)	14.667	146.670.000	-	(i)
Cộng		25.929.740.000	(25.257.542.691)			25.929.740.000	(25.257.542.691)	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc năm tài chính do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán. Đồng thời do các quy định hiện hành chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	7.942.426.946	11.361.404.093
Phải thu khách hàng về thi công dự án	4.337.254.893	145.685.000
Phải thu khách hàng về lãi trả góp	136.986.301	-
Phải thu khách hàng về phí quản lý chung cư	55.826.496	27.709.968
Cộng	12.472.494.636	11.534.799.061
b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	19.140.045.102	41.126.399.357
Phải thu khách hàng về thi công dự án	1.451.466.533	-
Cộng	20.591.511.635	41.126.399.357
Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	98.630.137	-
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	55.826.496	27.709.968
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	38.356.164	-
Cộng	192.812.797	27.709.968

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Bên liên quan	1.376.419.000	-
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.376.419.000	-
Các đối tượng khác	114.160.000	903.740.851
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Quận 8 - Chi nhánh Nhơn Trạch	-	426.989.807
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Kiến Phúc	-	401.312.994
Khác	114.160.000	75.438.050
Cộng	1.490.579.000	903.740.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (i)	15.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (ii)	10.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (iii)	9.535.282.934	9.535.282.934
Cộng	34.535.282.934	54.535.282.934

Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp có lãi suất là 10%/năm cùng với thời hạn vay 3 tháng, khoản vay được gia hạn khi đến hạn.

(ii) Đây là khoản vay tín chấp có thời hạn 3 tháng từ ngày 24 tháng 4 năm 2018 với lãi suất là 10%/năm và được điều chỉnh lên 12%/năm, khoản vay được gia hạn khi đến hạn. Khoản cho vay được giải ngân theo cam kết của hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty đã ký kết với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Xem thuyết minh số V.6b).

(iii) Đây là khoản cho vay tín chấp cùng với thời hạn vay 12 tháng theo hợp đồng số 203/CTY ngày 5 tháng 4 năm 2016 và được gia hạn thời gian cho vay đến ngày 11 tháng 12 năm 2018 theo các phụ lục đã ký kết. Lãi suất của khoản cho vay là 10%/năm, lãi suất quá hạn là 15%/năm. Mục đích khoản cho vay là để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng khu B của dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn. (Xem thuyết minh số V.6b)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2019 Điều chỉnh lại VND	01/01/2019 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.047.604.898	260.404.128
Tạm ứng	624.762.947	420.438.947
Phải thu về cổ tức	6.030.000	74.148.000
Các khoản khác	1.571.744.498	682.097.090
Cộng	5.250.142.343	1.437.088.165
b. Dài hạn		
Vốn hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (i)	29.244.619.825	29.099.821.108
Vốn hợp tác kinh doanh dự án chung cư tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (ii)	23.662.478.120	23.662.478.120
Ký quỹ để mua căn hộ ở chung cư An Hội 3	1.700.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
Cộng	54.612.097.945	52.767.299.228
Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:		
Phải thu về lãi cho vay	1.772.876.712	131.506.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.746.575.342	54.794.521
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	26.301.370	76.712.329
Ký quỹ	1.700.000.000	-
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.700.000.000	-
Vốn hợp tác kinh doanh	52.907.097.945	52.762.299.228
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	29.244.619.825	29.099.821.108
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	23.662.478.120	23.662.478.120
Cộng	56.379.974.657	52.893.806.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**6. PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu khác**

(i) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;
- Quy mô đất của dự án: 131.450,6 m²;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Thời gian hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày kí hợp đồng góp vốn (ngày 27 tháng 8 năm 2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2019: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.

(ii) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Quy mô đất của dự án: 6.419,4 m², tổng mức đầu tư (dự kiến) là 640 tỷ đồng;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 20% và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tỷ lệ 80%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Tiến độ đầu tư xây dựng (dự kiến): 2,5 năm;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2019: Dự án vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty do đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nên chưa thể thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	85.435.000	-	(85.435.000)	145.685.000	-	(145.685.000)

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	-	-	2.853.042.062	-
Thành phẩm bất động sản	36.758.424.774	-	60.175.246.992	-
Cộng	36.758.424.774	-	63.028.289.054	-

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án cao ốc văn phòng Bàu Cát 2	2.343.945.507	2.343.945.507	2.281.995.844	2.281.995.844
Dự án Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh	843.648.894	843.648.894	693.915.880	693.915.880
Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh	566.087.994	566.087.994	566.087.994	566.087.994
Dự án 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt	43.944.863	43.944.863	-	-
Cộng	3.797.627.258	3.797.627.258	3.541.999.718	3.541.999.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2019	3.192.521.428	176.190.476	1.676.363.145	821.879.896	5.866.954.945
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.337.500)	(36.337.500)
Phân loại sang chi phí trả trước	-	-	-	(33.820.000)	(33.820.000)
Tại ngày 31/12/2019	3.192.521.428	176.190.476	1.676.363.145	751.722.396	5.796.797.445
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2019	2.635.667.886	176.190.476	1.676.363.145	770.070.452	5.258.291.959
Khấu hao trong năm	97.515.441	-	-	19.833.336	117.348.777
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.337.500)	(36.337.500)
Phân loại sang chi phí trả trước	-	-	-	(8.454.996)	(8.454.996)
Tại ngày 31/12/2019	2.733.183.327	176.190.476	1.676.363.145	745.111.292	5.330.848.240
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2019	556.853.542	-	-	51.809.444	608.662.986
Tại ngày 31/12/2019	459.338.101	-	-	6.611.104	465.949.205

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 4.468.150.605 đồng, (tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 là 3.187.069.165 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán đã hết khấu hao với nguyên giá là 136.678.887 đồng.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Mặt bằng cho thuê
chung cư Bàu Cát 2
VND

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2019

8.443.688.335

Tăng trong năm

148.170.806

Tại ngày 31/12/2019**8.591.859.141****GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2019

3.945.114.148

Khấu hao trong năm

347.780.236

Tại ngày 31/12/2019**4.292.894.384****GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2019

4.498.574.187

Tại ngày 31/12/2019**4.298.964.757**

Bất động sản đầu tư của Công ty là diện tích tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng ở lô M và một phần tầng trệt lô A của chung cư Bàu Cát 2 đang nắm giữ nhằm mục đích cho kinh doanh cho thuê.

13. TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI

Chi phí lãi vay
dự án Khuông Việt
trong giai đoạn đầu tư
VND

Tại ngày 01/01/2018

2.105.634.679

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại

20%

Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm

(1.217.938.741)

Tại ngày 01/01/2019**887.695.938**

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại

20%

Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm

(344.825.169)

Tại ngày 31/12/2019**542.870.769**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty CP Công trình Giao thông Quận 8 - Chi nhánh Nhơn Trạch	1.174.312.571	1.174.312.571	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Kiến Phúc	848.457.651	848.457.651	-	-
Các đối tượng khác	477.639.701	477.639.701	1.627.936.772	1.627.936.772
Cộng	2.500.409.923	2.500.409.923	1.627.936.772	1.627.936.772

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ chung cư Khuông Việt	813.306.129	-
Nhận trước tiền của khách hàng về thi công dự án	-	1.334.447.870
Cộng	813.306.129	1.334.447.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	Điều chỉnh lại VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	461.162	-	-	461.162
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	3.929.843.581	3.929.843.581	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.767.928.115	2.167.000.780	5.433.667.817	501.261.078
Thuế thu nhập cá nhân	150.328.176	971.048.526	728.054.331	393.322.371
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	311.088.158	311.088.158	-
Các khoản phải nộp khác	669.383.968	8.416.297.827	859.819.552	8.225.862.243
Cộng	4.587.640.259	15.795.278.872	11.262.473.439	9.120.445.692

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Điều chỉnh lại VND	VND
Chi phí lãi vay trích trước	137.547.546	198.663.711
Các khoản chi phí phải trả khác	38.000.000	396.101.136
Cộng	175.547.546	594.764.847

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	8.930.207.520	827.460.520
Khoản thưởng phải trả Hội đồng Quản trị	904.901.854	-
Thuế thu nhập cá nhân thu thừa của người lao động	276.010.208	230.761.008
Thu hộ kinh phí bảo trì chung cư	43.140.586	5.020.004.415
Nhận đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ ở chung cư Khuông Việt	-	6.867.677.702
Các khoản phải trả khác	306.495.547	8.645.580.443
Cộng	10.460.755.715	21.591.484.088
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ở chung cư Bà Cát 2	1.826.039.123	1.826.039.123
Khoản giữ lại tiền bảo hành chung cư Khuông Việt của đội thi công	664.887.085	1.016.438.085
Cộng	2.490.926.208	2.842.477.208
Trong đó, số dự phải trả bên liên quan:		
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	4.110.600.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
- Chi nhánh Tân Định	20.660.433.902	20.660.433.902	-	9.180.000.000	29.840.433.902	29.840.433.902
Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)			(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	11.480.433.902	11.480.433.902			20.660.433.902	20.660.433.902

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng ký ngày 21 tháng 9 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100 tỷ đồng nhằm mục đích thanh toán và bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp để thực hiện dự án chung cư Khuông Việt tại Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn của khoản vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 5 tháng 3 năm 2022, lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất cơ sở (xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt nam trả lãi sau của ngân hàng công bố trong từng thời kỳ cộng với biên độ 2,5%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần), lãi suất trong năm từ 9%-9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng chính quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.180.000.000	9.180.000.000
Trong năm thứ hai	9.180.000.000	9.180.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.300.433.902	11.480.433.902
	20.660.433.902	29.840.433.902
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	11.480.433.902	20.660.433.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	Quý dự phòng bảo hành căn hộ Điều chỉnh lại VND
Tại ngày 01/01/2018	2.827.783.764
Sử dụng quỹ	(16.506.000)
Trích lập dự phòng trong năm	6.112.236.770
Tại ngày 01/01/2019	8.923.514.534
Sử dụng quỹ	(376.260.778)
Hoàn nhập dự phòng	(352.747.529)
Trích lập dự phòng trong năm	1.882.347.255
Tại ngày 31/12/2019	10.076.853.482

Đây là khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Bàu Cát 2 và chung cư Khuông Việt với mức trích lập bằng 5% doanh thu. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng.

Trong năm 2019, Công ty đã hoàn nhập toàn bộ khoản dự phòng bảo hành đã trích lập cho các căn hộ thuộc chung cư Bàu Cát 2 vào thu nhập khác do đã hết thời hạn bảo hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Điều chỉnh lại	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	80.600.000.000	65.966.394.457	42.631.337.573	189.197.732.030
Lợi nhuận trong năm	-	-	26.796.657.986	26.796.657.986
Chia cổ tức	-	-	(9.672.000.000)	(9.672.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.858.106.162)	(2.858.106.162)
Trích quỹ khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(147.333.000)	(147.333.000)
Tại ngày 01/01/2019	80.600.000.000	65.966.394.457	56.750.556.397	203.316.950.854
Lợi nhuận trong năm	-	-	6.563.502.399	6.563.502.399
Chia cổ tức	-	-	(16.120.000.000)	(16.120.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.505.017.958)	(3.505.017.958)
Trích quỹ khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(2.318.811.000)	(2.318.811.000)
Tại ngày 31/12/2019	80.600.000.000	65.966.394.457	41.370.229.838	187.936.624.295

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
Tên cổ đông				
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	51,00%	41.106.000.000	51,00%	41.106.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	39.494.000.000	49,00%	177.848.880.000
Cộng	100,00%	80.600.000.000	100,00%	80.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**c. Cổ phiếu**

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	8.060.000	8.060.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

d. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 24 tháng 12 năm 2019, phương án chi trả cổ tức năm 2018 đã được phê duyệt với tỷ lệ là 20% vốn điều lệ tương ứng giá trị là 16.120.000.000 đồng.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2019	2018
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ	37.646.945.084	122.244.735.386
Doanh thu hoạt động thi công xây lắp	21.128.090.342	5.476.316.239
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.996.252.967	3.823.246.640
Doanh thu khác	-	224.739.476
Cộng	62.771.288.393	131.769.037.741

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Giá vốn bán căn hộ	23.348.797.797	82.561.784.924
Giá vốn thi công xây lắp	21.011.746.925	5.488.631.609
Giá vốn cho thuê bất động sản	347.780.236	302.913.161
Điều chỉnh giảm theo biên bản Kiểm toán Nhà nước (i)	(1.221.279.993)	(9.804.394.383)
Cộng	43.487.044.965	78.548.935.311

(i) Công ty điều chỉnh giảm giá vốn theo Thông báo kết quả kiểm toán số 470/TB-KV IV ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu	7.185.473.147	5.028.779.867
Lãi bán hàng trả chậm	3.741.078.021	4.689.003.333
Cổ tức được chia	41.559.000	20.783.100
Cộng	10.968.110.168	9.738.566.300

Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	3.074.520.547	2.416.438.357
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.942.465.752	641.095.892
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	-	560.786.233
Cộng	5.016.986.299	3.618.320.482

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Chi phí lãi vay	2.419.549.684	3.195.055.801

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Chi phí dự phòng bảo hành căn hộ ở chung cư Khuông Việt	1.882.347.255	6.112.236.770
Chi phí bằng tiền khác	180.000.000	234.360.508
Cộng	2.062.347.255	6.346.597.278

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 Điều chỉnh lại VND	2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.711.160.235	11.081.704.739
Chi phí đồ dùng văn phòng	192.797.376	262.080.858
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng	117.348.777 (60.250.000)	157.480.425 145.685.000
Thuế, phí và lệ phí	20.949.728	31.299.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	930.899.211	957.013.208
Chi phí bằng tiền khác	4.253.398.356	6.119.439.127
Cộng	16.166.303.683	18.754.702.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**7. THU NHẬP KHÁC**

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành căn hộ ở chung cư Bàu Cát 2	352.747.529	-
Thu nhập từ phí dịch vụ chung cư	218.197.320	258.980.040
Xử lý các khoản công nợ phải trả không còn nghĩa vụ nợ	126.926.134	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng mua căn hộ	39.928.207	79.760.013
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	2.727.273	272.727
Các khoản thu nhập khác	34.481.092	-
Cộng	775.007.555	339.012.780
Trong đó, thu nhập khác phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:		
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	125.562.696	114.236.760

8. CHI PHÍ KHÁC

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Phí dịch vụ chung cư	365.329.143	285.814.145
Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế và lãi chậm nộp	571.915.038	669.383.968
Các khoản chi phí khác	366.588.000	281.558.100
Cộng	1.303.832.181	1.236.756.213

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.075.328.348	33.764.569.698
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(1.765.684.845)	(6.110.476.805)
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>(41.559.000)</i>	<i>(20.783.100)</i>
<i>Hoàn nhập chi phí lãi vay dự án Khuông Việt trong giai đoạn đầu tư</i>	<i>(1.724.125.845)</i>	<i>(6.089.693.705)</i>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.496.661.891	989.942.068
Thu nhập chịu thuế	8.806.305.394	28.644.034.961
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	1.761.261.078	5.728.806.992
Thuế TNDN năm trước bổ sung	405.739.702	21.165.979
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.167.000.780	5.749.972.971

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.665.448.456	9.898.569.145
Chi phí nhân công	11.276.747.960	19.057.409.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	465.129.013	460.393.586
Chi phí dịch vụ ngoài	13.769.419.109	25.575.556.616
Chi phí bằng tiền khác	4.936.761.088	11.049.315.149
Cộng	35.113.505.626	66.041.243.970

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2019	2018
	Điều chỉnh lại	
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.563.502.399	26.796.657.986
Trừ: Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Hội đồng Quản trị	(24.779.551)	(5.823.828.958)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.538.722.848	20.972.829.028
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	8.060.000	8.060.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	811	2.602

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên báo tài chính tổng hợp kỳ so sánh để phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2019.

Đại hội Cổ đông thường niên năm 2019 đã phê duyệt mức khen thưởng Hội đồng Quản trị trong năm 2020. Theo đó, lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2019 đã được điều chỉnh ảnh hưởng của số khen thưởng Hội đồng Quản trị này.

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Các đơn vị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	thành viên
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	của Tổng Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm, Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

	2019 VND	2018 VND
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV		
Chia cổ tức trong năm	8.221.200.000	4.932.720.000
Thanh toán tiền cổ tức	4.110.600.000	4.932.720.000
Chuyển tiền ký quỹ để mua căn hộ ở chung cư An Hội 3	2.000.000.000	-
Thanh toán tiền mua căn hộ ở chung cư An Hội 3	1.076.419.000	-
Chuyển tiền ký quỹ sang trả trước tiền mua chung cư An Hội 3	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5		
Tiền chi cho vay	-	35.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn		
Tiền chi cho vay	5.000.000.000	10.000.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm		
	2019 VND	2018 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	4.899.293.296	4.474.392.091

2. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Một số khoản mục của năm trước đã được trình bày lại nhằm sửa chữa sai sót và phản ánh số liệu phù hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tổng hợp các khoản mục được trình bày lại như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2018		01/01/2019
		Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Trình bày lại VND
Bảng cân đối kế toán				
Tài sản				
Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	583.700.074	583.700.074
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	584.161.236	(583.700.074)	461.162
Nợ ngắn hạn				
Phải trả ngắn hạn khác	319	44.034.525.545	(1.016.438.085)	43.018.087.460
Nợ dài hạn				
Phải trả dài hạn khác	337	31.409.987.559	1.016.438.085	32.426.425.644
		1.826.039.123	1.016.438.085	2.842.477.208

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Sau ngày kết thúc niên độ kế toán, cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2019 của Công ty. Công ty đã điều chỉnh một số khoản mục của Báo cáo tài chính tổng hợp theo kết quả kiểm toán của cơ quan Kiểm toán Nhà nước. Ban Tổng Giám đốc quyết định phát hành lại Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 do đánh giá ảnh hưởng của các điều chỉnh này là trọng yếu đối với báo cáo tài chính tổng hợp đã phát hành ngày 6 tháng 3 năm 2020.

4. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH PHÁT HÀNH LẠI

Bảng so sánh số liệu trình bày trong năm hiện tại, trước và sau khi được điều chỉnh lại như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2019	Điều chỉnh lại	31/12/2019
		Số đã báo cáo VND		Phát hành lại VND
Bảng cân đối kế toán				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	159.964.343.206	783.295.218	160.747.638.424
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	52.879.768.695	783.295.218	53.663.063.913
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.466.847.125	783.295.218	5.250.142.343
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	88.117.697.218	525.872.557	88.643.569.775
Tài sản dài hạn khác	260	679.349.109	525.872.557	1.205.221.666
Chi phí trả trước dài hạn	261	136.478.340	525.872.557	662.350.897
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	<u>248.082.040.424</u>	1.309.167.775	<u>249.391.208.199</u>
NỢ PHẢI TRẢ	300	54.889.388.596	6.565.195.308	61.454.583.904
Nợ ngắn hạn	310	30.472.872.226	6.933.498.086	37.406.370.312
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.135.340.333	6.985.105.359	9.120.445.692
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	227.154.819	(51.607.273)	175.547.546
Nợ dài hạn	330	24.416.516.370	(368.302.778)	24.048.213.592
Dự phòng phải trả dài hạn	342	10.445.156.260	(368.302.778)	10.076.853.482
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	193.192.651.828	(5.256.027.533)	187.936.624.295
Vốn chủ sở hữu	410	193.192.651.828	(5.256.027.533)	187.936.624.295
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	46.626.257.371	(5.256.027.533)	41.370.229.838
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	11.819.529.932	(5.256.027.533)	6.563.502.399
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	<u>248.082.040.424</u>	1.309.167.775	<u>249.391.208.199</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH PHÁT HÀNH LẠI** (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	2019		2019
		Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh lại VND	Phát hành lại VND
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	44.708.324.958	(1.221.279.993)	43.487.044.965
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	18.062.963.435	1.221.279.993	19.284.243.428
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.437.568.183	(271.264.500)	16.166.303.683
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	8.111.608.481	1.492.544.493	9.604.152.974
Thu nhập khác	31	9.000.869.798	(8.225.862.243)	775.007.555
Chi phí khác	32	1.540.365.514	(236.533.333)	1.303.832.181
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	40	7.460.504.284	(7.989.328.910)	(528.824.626)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	15.572.112.765	(6.496.784.417)	9.075.328.348
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	3.407.757.664	(1.240.756.884)	2.167.000.780
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	11.819.529.932	(5.256.027.533)	6.563.502.399
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.391	(580)	811
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	15.572.112.765	(6.496.784.417)	9.075.328.348
Các khoản dự phòng	03	1.461.391.726	(368.302.778)	1.093.088.948
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	12.688.423.768	(6.865.087.195)	5.823.336.573
Giảm các khoản phải thu	09	18.429.760.713	(783.295.218)	17.646.465.495
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(20.569.175.742)	8.174.254.970	(12.394.920.772)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	38.886.664	(525.872.557)	(486.985.893)



Lương Thị Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Tiên Dũng
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2020, riêng đối với ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.4 là ngày 12 tháng 10 năm 2020.