

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
SÀI GÒN VINA**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019**

**MỤC LỤC**

	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 39

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được soát xét.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<b><u>Hội đồng quản trị</u></b>			
Ông Nguyễn Quang Hiền	Chủ tịch	22/4/2019	
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch		22/4/2019
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	27/4/2018	
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	27/4/2018	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên	22/4/2019	
<b><u>Ban kiểm soát</u></b>			
Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	18/9/2018	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		
<b><u>Ban Tổng Giám đốc</u></b>			
Ông Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	25/3/2019	

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 của Công ty.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh


### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019 



**NGUYỄN QUANG HIỂN - Tổng Giám đốc**

12/8/2019 10:11:11 AM

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi:** QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019, từ trang 6 đến trang 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của Chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép Chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng Chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, Chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của Chúng tôi, Chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến Chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT (tiếp theo)**

---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019

**Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt**



**NGUYỄN THỊ THOM - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787-2018-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

**MẪU B01a-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2019	31/12/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.789.609.836.082</b>	<b>1.345.125.006.040</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>36.393.826.462</b>	<b>45.789.907.299</b>
1. Tiền	111		3.893.826.462	4.289.907.299
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.500.000.000	41.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>383.000.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	383.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>836.776.512.318</b>	<b>213.460.787.864</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	10.178.831.879	20.979.992.063
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.534.742.784	406.865.484
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	818.428.174.467	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	6.634.763.188	192.073.930.317
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>874.723.277.302</b>	<b>678.203.594.013</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	874.723.277.302	678.203.594.013
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>41.716.220.000</b>	<b>24.670.716.864</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	11.994.090	3.458.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.704.225.910	24.667.258.228
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.464.219.925.942</b>	<b>2.571.531.158.249</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>347.146.608.937</b>	<b>1.457.667.122.256</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	347.146.608.937	1.457.667.122.256
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>146.102.220</b>	<b>196.227.873</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	52.000.003	73.887.297
Nguyên giá	222		1.748.314.914	1.748.314.914
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.696.314.911)	(1.674.427.617)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	94.102.217	122.340.576
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(188.281.443)	(160.043.084)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>53.654.491.441</b>	<b>53.654.491.441</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	53.654.491.441	53.654.491.441
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.005.510.300.000</b>	<b>1.005.510.300.000</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>57.762.423.344</b>	<b>54.503.016.679</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	57.762.423.344	54.503.016.679
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.253.829.762.024</b>	<b>3.916.656.164.289</b>

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019  
**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2019	31/12/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.222.592.901.346</b>	<b>2.953.938.118.841</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>565.039.185.140</b>	<b>89.644.641.508</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	25.678.158.790	20.120.600.981
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	5.973.039.292	697.395.682
3. Phải trả người lao động	314		-	1.413.570.984
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	84.771.598.559	33.917.228.738
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	29.573.159.727	32.105.298.448
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	416.102.294.097	-
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	2.940.934.675	1.390.546.675
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.657.553.716.206</b>	<b>2.864.293.477.333</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	240.000.000	1.409.359.701.389
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	1.657.313.716.206	1.454.933.775.944
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.031.236.860.678</b>	<b>962.718.045.448</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.031.236.860.678</b>	<b>962.718.045.448</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>900.000.000.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		129.671.341.049	61.152.525.819
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>58.752.525.819</i>	<i>59.031.246.643</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>70.918.815.230</i>	<i>2.121.279.176</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.253.829.762.024</b>	<b>3.916.656.164.289</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019



**NGUYỄN QUANG HIỀN**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THÀNH NHƠN**  
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MÃU B02a-DN  
 Đơn vị tính: VND  
 Từ 01/01/2018  
 đến 30/6/2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	22.409.865.228
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		-	<b>22.409.865.228</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		-	31.709.945.600
<b>5. (Lỗ)/ Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		-	<b>(9.300.080.372)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	138.875.777.610	10.838.498.497
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	55.729.938.261	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		55.146.510.120	-
8. Chi phí bán hàng	25		239.606	61.581.844
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	5.752.757.800	1.532.227.328
<b>10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>77.392.841.943</b>	<b>(55.391.047)</b>
11. Thu nhập khác	31		159.118.241	2.811.364.548
12. Chi phí khác	32		469.209.353	2.451.116.928
<b>13. (Lỗ) Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	VI.4	<b>(310.091.112)</b>	<b>360.247.620</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>77.082.750.831</b>	<b>304.856.573</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	6.163.935.601	147.025.395
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>70.918.815.230</b>	<b>157.831.178</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a	779	2
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6b	779	2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019



**NGUYỄN QUANG HIỀN**  
 Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
 Kế toán trưởng

**TRẦN THÀNH NHƠN**  
 Người lập biểu

*Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B03a-DN  
 Đơn vị tính: VND  
 Từ 01/01/2018  
 đến 30/6/2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		77.082.750.831	304.856.573
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		50.125.653	36.323.442
- Các khoản dự phòng	03		-	2.568.708.677
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(138.722.758.843)	(1.026.054.573)
- Chi phí lãi vay	06		55.146.510.120	-
3. (Lỗ) Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.443.372.239)	1.883.834.119
- Giảm các khoản phải thu	09	VII	484.450.163.576	1.381.655.045.149
- Tăng hàng tồn kho	10		(185.990.414.709)	(92.475.706.649)
- Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	(991.869.953.303)	(1.363.904.361.964)
- Tăng chi phí trả trước	12		(3.267.942.119)	(5.513.519.988)
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		383.000.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(14.792.924.788)	(8.850.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(376.200.471)	(201.161.353)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(849.612.000)	(531.996.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(336.140.256.053)</b>	<b>(87.937.866.686)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	VII	-	(7.929.827.531)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	VII	(46.000.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	170.486.309.452	1.014.792.206
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>124.486.309.452</b>	<b>(6.915.035.325)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII	202.379.940.262	514.493.404.787
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(410.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(122.074.498)	(368.581.752)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>202.257.865.764</b>	<b>104.124.823.035</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(9.396.080.837)</b>	<b>9.271.921.024</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>45.789.907.299</b>	<b>35.650.200.486</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>36.393.826.462</b>	<b>44.922.121.510</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019

  
 NGUYỄN QUANG HIỀN  
 Tổng Giám đốc

  
 TRẦN THỊ MINH TÂM  
 Kế toán trưởng

  
 TRẦN THÀNH NHƠN  
 Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B09a-DN

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.240.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 10 ngày 13 tháng 5 năm 2019, chuẩn y việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 11 ngày 16 tháng 5 năm 2019, chuẩn y việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- **Vốn điều lệ** : 900.000.000.000 VND
- Số cổ phiếu : 90.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (04-028) 2241 8282  
Fax : (04-028) 3838 1626  
Mã số thuế : **0 3 0 5 3 1 6 9 4 6**

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

#### 4. 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.

#### 5. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 33 người).

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là kỳ kế toán năm thứ 12 của Công ty.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### **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 giữa niên độ:

##### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày 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 giữa niên độ.

##### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **3. Công cụ tài chính**

###### Ghi nhận ban đầu

###### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, phải thu cho vay, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

###### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

#### ***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 Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty 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 phải trả đồng thời.

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

#### **4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### **5. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng trường hợp, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thù hồi dần từng kỳ.

Thu nhập lãi tiền cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành dựa trên số ngày quá hạn các khoản vay hoặc theo đánh giá khả năng thu hồi. Theo đó, khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

##### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### 6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về bán căn hộ chung cư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản ủy quyền chi trả cổ tức cho các cổ đông, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản chi cho các dự án đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem bên dưới) và các khoản phải thu khác.

#### 7. 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 giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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.

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:

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

#### 9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản trong đó chủ yếu là Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty chưa hoàn hành tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### 11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) 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.

Trong trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) của Công ty theo hình thức BCC chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Bên thực hiện kế toán và quyết toán thuế phải căn cứ vào bản chất của hợp đồng để kế toán một cách phù hợp theo nguyên tắc:

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm các lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với NSNN, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước thể hiện chi phí cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier, chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Chi phí cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm các chi phí môi giới, quảng cáo, chi phí khác phát sinh khi bán được căn hộ. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi căn hộ đó hoàn thành và bàn giao.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

#### **13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả lãi vay, phải trả lãi và vốn nhận từ các hợp tác đồng hợp tác đầu tư, các khoản nhận tiền cọc, ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

#### **14. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần**

##### ***Cơ cấu vốn chủ sở hữu***

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận sau thuế.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) 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.

#### *Phân phối lợi nhuận thuần*

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập vốn khác và các quỹ (quỹ khen thưởng, phúc lợi) từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### 15. Doanh thu

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chi tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- 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, lãi trái phiếu*

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

#### 16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,...).

#### **17. Chi phí**

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế 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.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### **18. Chi phí đi vay**

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.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **19. 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 hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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.

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.

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 giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

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

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 20. Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

#### 21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Tiền mặt	68.908.765	93.418.972
Tiền gửi ngân hàng	3.824.917.697	4.196.488.327
Các khoản tương đương tiền	32.500.000.000	41.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>36.393.826.462</u></b>	<b><u>45.789.907.299</u></b>

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5%/năm (năm 2018: 5%/năm).

#### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	4.961.887.838	10.453.348.377
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	5.158.444.041	9.006.414.746
Khách hàng mua đất nền Khu Dân cư Nguyễn Văn Trỗi	-	1.197.728.940
Phải thu khách hàng khác	58.500.000	322.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.178.831.879</u></b>	<b><u>20.979.992.063</u></b>

#### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	125.000.000	125.000.000
Công ty TNHH Liên Kết Việt Nhật	1.325.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	84.742.784	281.865.484
<b>Cộng</b>	<b><u>1.534.742.784</u></b>	<b><u>406.865.484</u></b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019  
**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh	80.863.438.356	-
Công ty cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh	319.075.069.444	-
Công ty CP Thương mại Thùy Dương - Đức Bình	372.489.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Việt Nga	46.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>818.428.174.467</u></b>	<b><u>-</u></b>

**5. Phải thu khác**

	<u>30/6/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.634.763.188</b>	-	<b>192.073.930.317</b>	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	-	122.014.079	-
Phải thu lãi trái phiếu	-	-	52.396.500.000	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	5.070.113.887	-
Phải thu tiền thanh lý trái phiếu	-	-	134.279.435.309	-
Phải thu lãi cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (i)	5.817.416.209	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	45.893.002	-	115.146.059	-
Các khoản phải thu khác	771.195.456	-	88.686.739	-
	258.521	-	2.034.244	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>347.146.608.937</b>	-	<b>1.457.667.122.256</b>	-
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)</i>	<i>221.000.000.000</i>	-	<i>1.114.000.000.000</i>	-
Dự án Khu liên hợp Dịch vụ Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna	-	-	255.000.000.000	-
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân (ii)	221.000.000.000	-	330.000.000.000	-
Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	-	-	245.000.000.000	-
Dự án Republic Plaza	-	-	284.000.000.000	-
<i>Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>77.527.542.237</i>	-	<i>295.048.055.556</i>	-
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>48.619.066.700</i>	-	<i>48.619.066.700</i>	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	-	48.590.000.000	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	30/6/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	29.066.700	-	29.066.700	-
<b>Cộng</b>	<b>353.781.372.125</b>	<b>-</b>	<b>1.649.741.052.573</b>	<b>-</b>

- (i) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.
- (ii) Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2016/TV-LSG ngày 5 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân (“Thanh Vân”) để đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân tại Bãi Vũng Tàu, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Thanh Vân làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư 37121000021 ngày 11 tháng 9 năm 2007. Theo đó, Công ty sẽ góp vốn đầu tư là 330.000.000.000 VND. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới và lợi nhuận từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai thực hiện.

**6. Hàng tồn kho**

	30/6/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	874.723.277.302	-	678.203.594.013	-
Chung cư Dragon Hill Premier	874.723.277.302	-	678.203.594.013	-
<b>Cộng</b>	<b>874.723.277.302</b>	<b>-</b>	<b>678.203.594.013</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 thể hiện chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong kỳ với số tiền 27.792.911.410 VND.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.15, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

**7. Chi phí trả trước**

	30/6/2019	31/12/2018
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>11.994.090</b>	<b>3.458.636</b>
Công cụ, dụng cụ	11.994.090	3.458.636
b) <b>Dài hạn</b>	<b>57.762.423.344</b>	<b>54.503.016.679</b>
Công cụ, dụng cụ	134.157.609	108.787.028
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	57.628.265.735	54.394.229.651
<b>Cộng</b>	<b>57.774.417.434</b>	<b>54.506.475.315</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
01/01/2019	218.872.987	1.253.418.254	276.023.673	1.748.314.914
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>30/6/2019</b>	<b>218.872.987</b>	<b>1.253.418.254</b>	<b>276.023.673</b>	<b>1.748.314.914</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
01/01/2019	144.985.690	1.253.418.254	276.023.673	1.674.427.617
Tăng trong kỳ	21.887.294	-	-	21.887.294
Khấu hao trong kỳ	21.887.294	-	-	21.887.294
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>30/6/2019</b>	<b>166.872.984</b>	<b>1.253.418.254</b>	<b>276.023.673</b>	<b>1.696.314.911</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
01/01/2019	73.887.297	-	-	73.887.297
<b>30/6/2019</b>	<b>52.000.003</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.000.003</b>
<b>Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:</b>				
01/01/2019	-	1.253.418.254	276.023.673	1.529.441.927
<b>30/6/2019</b>	<b>-</b>	<b>1.253.418.254</b>	<b>276.023.673</b>	<b>1.529.441.927</b>

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

	01/01/2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2019
Nguyên giá	282.383.660	-	-	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	160.043.084	28.238.359	-	188.281.443
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>122.340.576</b>	<b>28.238.359</b>	<b>-</b>	<b>94.102.217</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt	53.654.491.441	53.654.491.441
<i>Cao ốc Dragon Tower</i>	<i>42.842.393.585</i>	<i>42.842.393.585</i>
<i>Trung tâm thương mại Dragon Mall</i>	<i>10.812.097.856</i>	<i>10.812.097.856</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>53.654.491.441</u></b>	<b><u>53.654.491.441</u></b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.15, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc XNK Legamex	510.300.000	-	510.300.000	-
Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG)	1.002.000.000.000	-	1.002.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>-</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như sau:

- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị niêm yết, giá hợp lý của khoản đầu tư là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019  
**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/6/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	24.989.237.177	24.989.237.177	16.385.966.086	16.385.966.086
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	389.558.400	389.558.400	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Conasi	-	-	3.300.000.000	3.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	299.363.213	299.363.213	434.634.895	434.634.895
<b>Cộng</b>	<b>25.678.158.790</b>	<b>25.678.158.790</b>	<b>20.120.600.981</b>	<b>20.120.600.981</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	01/01/2019	Số phải nộp	Số đã nộp	30/6/2019
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	105.005.546	6.163.935.601	376.200.471	5.892.740.676
Thuế thu nhập cá nhân	592.390.136	999.822.899	1.511.914.419	80.298.616
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<i>Thuế môn bài</i>	-	<i>3.000.000</i>	<i>3.000.000</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>697.395.682</b>	<b>7.166.758.500</b>	<b>1.891.114.890</b>	<b>5.973.039.292</b>

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2019	31/12/2018
Chi phí lãi vay	26.638.708.149	27.824.347.387
Lãi trái phiếu phải trả	56.095.890.410	4.027.397.260
Chi phí mua cổ phiếu	2.000.000.000	2.000.000.000
Chi phí phải trả khác	37.000.000	65.484.091
<b>Cộng</b>	<b>84.771.598.559</b>	<b>33.917.228.738</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****15. Phải trả khác**

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>29.573.159.727</b>	<b>32.105.298.448</b>
Phải trả cổ tức	8.507.615.040	8.583.796.536
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.078.016.970	3.875.000.000
Phải trả phí bảo trì căn hộ	12.037.500	27.041.500
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex	177.899.719	177.899.719
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier (*)	17.230.000.000	19.400.000.000
Các khoản phải trả khác	567.590.498	41.560.693
<b>b) Dài hạn</b>	<b>240.000.000</b>	<b>1.409.359.701.389</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	295.119.701.389
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.114.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>29.813.159.727</u></b>	<b><u>1.441.464.999.837</u></b>
Trong đó, tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier là các bên liên quan (*)	<u>430.000.000</u>	<u>430.000.000</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 16. Vay và nợ tài chính

	Trong kỳ			Số có khả năng trả nợ
	30/6/2019	01/01/2019	Giá trị	
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (i)	416.102.294.097	416.102.294.097	416.102.294.097	-
	416.102.294.097	416.102.294.097	416.102.294.097	-
<b>b) Dài hạn</b>	1.657.313.716.206	1.657.313.716.206	202.379.940.262	1.454.933.775.944
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (ii)	657.313.716.206	657.313.716.206	202.379.940.262	454.933.775.944
Trái phiếu phát hành (iii)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.073.416.010.303</b>	<b>2.073.416.010.303</b>	<b>618.482.234.359</b>	<b>1.454.933.775.944</b>

(i) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long theo Hợp đồng số 03/2019/HĐV-PL-LSG ngày 1 tháng 6 năm 2019, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 9%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và đầu tư dự án.

(ii) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức vay là 1.550.000.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 42 tháng. Thời gian ân hạn là 30 tháng kể từ ngày rút vốn, thời hạn thanh toán bắt đầu từ ngày 28 tháng 8 năm 2020, lãi suất vay 9,5%/năm. Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất và thanh toán các chi phí thi công, chi phí liên quan đến việc thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư Cao tăng thuộc giai đoạn 1 Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM"; Bổ đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà Bên được cấp tín dụng cho Dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh". Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án (xem Thuyết minh số V.6 và số V.10).

(iii) Công ty phát hành 1.000.000 trái phiếu doanh nghiệp với mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu có tổng giá trị 1.000 tỷ VND. Trái phiếu có kỳ hạn 36 tháng, ngày phát hành: 18 tháng 12 năm 2018, ngày đáo hạn: 18 tháng 12 năm 2021, lãi suất 10,5%/năm cố định được trả cuối mỗi năm kể từ ngày phát hành.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm/kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong năm/kỳ	Số cuối năm/kỳ
<b>Năm 2018</b>				
Quỹ khen thưởng	30.000.000	1.800.000.000	1.113.000.000	717.000.000
Quỹ phúc lợi	107.982.675	600.000.000	34.436.000	673.546.675
<b>Cộng</b>	<b>137.982.675</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>1.147.436.000</b>	<b>1.390.546.675</b>
<b>6 tháng đầu năm 2019</b>				
Quỹ khen thưởng	717.000.000	1.400.000.000	745.000.000	1.372.000.000
Quỹ phúc lợi	673.546.675	1.000.000.000	104.612.000	1.568.934.675
<b>Cộng</b>	<b>1.390.546.675</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>849.612.000</b>	<b>2.940.934.675</b>

**18. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trong kỳ và năm trước

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>01/01/2018</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>61.431.246.643</b>	<b>962.996.766.272</b>
Lợi nhuận trong năm 2017	-	-	2.121.279.176	2.121.279.176
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
<b>31/12/2018</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>61.152.525.819</b>	<b>962.718.045.448</b>
<b>01/01/2019</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>61.152.525.819</b>	<b>962.718.045.448</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	70.918.815.230	70.918.815.230
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
<b>30/6/2019</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>129.671.341.049</b>	<b>1.031.236.860.678</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	30/6/2019			31/12/2018		
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	122.335.840.000	13,59%	12.233.584	122.335.840.000
Công ty Cổ phần SOVICO	4,19%	3.773.865	37.738.650.000	4,19%	3.773.865	37.738.650.000
Công ty Cổ phần Quản Lý và Phát triển Bất động sản Conast	4,97%	4.473.000	44.730.000.000	4,97%	4.473.000	44.730.000.000
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	114.522.500.000	12,72%	11.452.250	114.522.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu	16,48%	14.833.454	148.334.540.000	16,48%	14.833.454	148.334.540.000
Các cổ đông khác	35,33%	31.781.597	317.815.970.000	35,33%	31.781.597	317.815.970.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Cổ phiếu**

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>90.000.000</i>	<i>90.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Đơn vị tính: VND

**1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019</u>	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	6.719.133.348	1.016.537.073
Lãi trái phiếu	77.535.202.055	-
Cổ tức được chia	46.948.355.000	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.520.068.440	9.517.500
Phí sử dụng vốn	93.231.540	9.693.019.178
Lãi chậm trả	59.787.227	119.424.746
<b>Cộng</b>	<b><u>138.875.777.610</u></b>	<b><u>10.838.498.497</u></b>

**2. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay	3.078.016.970	-
Lãi trái phiếu	52.068.493.150	-
Chi phí chiết khấu thanh toán chung cư Linh Trung	183.428.141	-
Chi phí tài chính khác	400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>55.729.938.261</u></b>	<b><u>-</u></b>

**3. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	3.087.395.304	508.039.098
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	247.195.170	13.345.820
Chi phí đồ dùng văn phòng	58.407.457	11.474.067
Chi phí khấu hao	50.125.653	3.632.344

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019</b>	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</b>
Thuế, phí và lệ phí	14.205.364	2.170.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.453.079	68.792.100
Chi phí bằng tiền khác	1.947.975.773	924.773.144
<b>Cộng</b>	<b>5.752.757.800</b>	<b>1.532.227.328</b>
<b>4. Lợi nhuận khác</b>		
Thu tiền cho thuê, phí quản lý căn hộ, chung cư	1.000.000	439.423.579
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	7.984.491	12.815.098
Thu nhập khác	150.133.750	2.359.125.871
<b>Thu nhập khác</b>	<b>159.118.241</b>	<b>2.811.364.548</b>
Chi phí quản lý, sửa chữa căn hộ, chung cư	132.000.000	107.425.845
Chi phí khác	337.209.353	2.343.691.083
<b>Chi phí khác</b>	<b>469.209.353</b>	<b>2.451.116.928</b>
<b>(Lỗ)/ Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác</b>	<b>(310.091.112)</b>	<b>360.247.620</b>
<b>5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.082.750.831	304.856.573
<i>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:</i>	<i>(46.263.072.825)</i>	<i>430.270.400</i>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	750.766.266	430.270.400
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(47.013.839.091)	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>30.819.678.006</b>	<b>735.126.973</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.163.935.601</b>	<b>147.025.395</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì không có chênh lệch tạm thời đáng kể giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản và công nợ phải trả trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**6. Lãi trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70.918.815.230	157.831.178
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(800.000.000)	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>70.118.815.230</b>	<b>157.831.178</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>779</b>	<b>2</b>

**b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	70.118.815.230	157.831.178
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
<b>Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng</b>	<b>70.118.815.230</b>	<b>157.831.178</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng</b>	<b>90.000.000</b>	<b>90.000.000</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>779</b>	<b>2</b>

**7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	306.952.233	252.125.693
Chi phí nhân viên	3.985.923.786	4.852.940.740
Chi phí khấu hao	50.125.653	36.323.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.603.852.882	147.463.511.883
Chi phí bằng tiền khác	6.325.826.141	10.964.513.428
<b>Cộng</b>	<b>202.272.680.695</b>	<b>163.569.415.186</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019</u>	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	-	89.109.589
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	43.907.661.148	60.210.152.778
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu chuyển khoản vay trong kỳ	237.528.174.467	-
Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh chuyển thành khoản vay ngắn hạn trong kỳ	416.102.294.097	-
Mua tài sản phải trả	-	376.641.996
Chi phí lãi vay phải trả	3.078.016.970	14.682.061.398
Lãi trái phiếu phải trả	<u>52.068.493.150</u>	<u>-</u>

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu của năm trước đã thu trong kỳ	122.014.079	77.847.222
Lãi trái phiếu phải thu của năm trước đã thu trong kỳ	52.396.500.000	-
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu năm trước đã thu trong kỳ	28.970.113.887	-
Phải trả mua sắm tài sản cuối năm trước đã trả trong kỳ	-	3.309.900.000
Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã trả trong kỳ	14.792.924.788	8.035.269.792
Cổ tức phải trả của năm trước đã trả trong kỳ	<u>122.074.498</u>	<u>368.581.752</u>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

### *Giao dịch với các bên liên quan*

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

#### Các bên liên quan

Ông Nguyễn Quang Hiền

Ông Võ Hữu Thiện

Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Nguyễn Vũ Anh Tú

#### Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/4/2019)

Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 22/4/2019)

Phó Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/4/2019)

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019</u>	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</u>
Nhận đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt: Ông Võ Hữu Thiện	-	(10.000.000)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>30/6/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt: Ông Võ Hữu Thiện	230.000.000	230.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiền	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	50.000.000	50.000.000

#### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019</u>	<u>Từ 01/01/2018 đến 30/6/2018</u>
Tiền lương, thưởng	2.183.000.165	1.846.886.303
Thù lao	240.000.000	240.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.423.000.165</b>	<b>2.086.886.303</b>

## 2. Công cụ tài chính

### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay/ trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số V.15, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

### Các loại công cụ tài chính

	<u>30/6/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.393.826.462	36.393.826.462	45.789.907.299	45.789.907.299

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	30/6/2019		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	-	-	383.000.000.000	383.000.000.000
Phải thu về cho vay	818.428.174.467	818.428.174.467	-	-
Phải thu của khách hàng	10.178.831.879	10.178.831.879	20.979.992.063	20.979.992.063
Phải thu khác	353.010.176.669	353.010.176.669	1.649.650.590.111	1.649.650.590.111
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.005.510.300.000	1.225.352.065.500	1.005.510.300.000	1.061.032.823.000
<b>Cộng</b>	<b>2.223.521.309.477</b>	<b>2.443.363.074.977</b>	<b>3.104.930.789.473</b>	<b>3.160.453.312.473</b>

**Nợ phải trả tài chính**

Phải trả người bán	25.678.158.790	25.678.158.790	20.120.600.981	20.120.600.981
Chi phí phải trả	84.771.598.559	84.771.598.559	33.917.228.738	33.917.228.738
Phải trả khác	29.010.599.034	29.010.599.034	1.441.423.439.144	1.441.423.439.144
Các khoản vay/ trái phiếu phát hành	2.073.416.010.303	2.073.416.010.303	1.454.933.775.944	1.454.933.775.944
<b>Cộng</b>	<b>2.212.876.366.686</b>	<b>2.212.876.366.686</b>	<b>2.950.395.044.807</b>	<b>2.950.395.044.807</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính 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. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.11.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

#### ***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Hiện nay, Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản, đầu tư chứng khoán và hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

#### ***Quản lý rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, đầu tư chứng khoán, các khoản phải thu/ phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay/ trái phiếu phát hành chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay/ trái phiếu phát hành, hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay/ trái phiếu phát hành thích hợp.

#### ***Quản lý rủi ro về giá***

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của bất động sản và giá chứng khoán sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

#### ***Rủi ro về giá cả bất động sản***

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong kỳ, tình hình kinh doanh bất động không còn sôi động, nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh thu hẹp do hướng hạn chế phát triển dự án mới trong Kế hoạch phát triển nhà trong thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt, tâm lý nhà đầu tư hoang mang vì các dự án trong thành phố bị rà soát tính pháp lý, kiện tụng, tuy nhiên giá cả bất động sản đã tăng trở lại,... Hiện tại, Công ty chỉ còn tồn kho dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, dự án này đang trong giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng.

#### ***Các khoản đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh***

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

#### ***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu khác).

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Phải thu khách hàng*

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

#### *Các khoản phải thu khác*

Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, lãi trái phiếu và các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh bao gồm giá trị đầu tư và lãi dự tính được chia. Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không bị suy giảm về giá trị.

#### *Rủi ro thanh khoản*

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

Rủi ro thanh khoản của 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.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>30/6/2019</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.393.826.462	-	-	36.393.826.462
Phải thu về cho vay	818.428.174.467	-	-	818.428.174.467
Phải thu của khách hàng	10.178.831.879	-	-	10.178.831.879
Phải thu khác	5.863.567.732	347.146.608.937	-	353.010.176.669
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
<b>Cộng</b>	<b>870.864.400.540</b>	<b>347.146.608.937</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>2.223.521.309.477</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Trong vòng 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	25.678.158.790	-	-	25.678.158.790
Chi phí phải trả	84.771.598.559	-	-	84.771.598.559
Phải trả khác	29.010.599.034	-	-	29.010.599.034
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	416.102.294.097	1.657.313.716.206	-	2.073.416.010.303
<b>Cộng</b>	<b>555.562.650.480</b>	<b>1.657.313.716.206</b>	<b>-</b>	<b>2.212.876.366.686</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>				
	<b>315.301.750.060</b>	<b>(1.310.167.107.269)</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>10.644.942.791</b>
<b>31/12/2018</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.789.907.299	-	-	45.789.907.299
Chứng khoán kinh doanh	383.000.000.000	-	-	383.000.000.000
Phải thu của khách hàng	20.979.992.063	-	-	20.979.992.063
Phải thu khác	191.983.467.855	1.457.667.122.256	-	1.649.650.590.111
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
<b>Cộng</b>	<b>641.753.367.217</b>	<b>1.457.667.122.256</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>3.104.930.789.473</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	20.120.600.981	-	-	20.120.600.981
Chi phí phải trả	33.917.228.738	-	-	33.917.228.738
Phải trả khác	32.063.737.755	1.409.359.701.389	-	1.441.423.439.144
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	-	1.454.933.775.944	-	1.454.933.775.944
<b>Cộng</b>	<b>86.101.567.474</b>	<b>2.864.293.477.333</b>	<b>-</b>	<b>2.950.395.044.807</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>				
	<b>555.651.799.743</b>	<b>(1.406.626.355.077)</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>154.535.744.666</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

**3. Số liệu so sánh**

Một số số liệu của Báo cáo kỳ trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019  
**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2019**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019

---

**NGUYỄN QUANG HIỂN**  
Tổng Giám đốc

---

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
Kế toán trưởng

---

**TRẦN THÀNH NHƠN**  
Người lập biểu







**Ha Noi Branch**

- Room 705, 17/3 Hoang Dao Thuy Building, Hoang Dao Thuy Street, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Ha Noi City
- Tel: (84-24) 6285 9222 - Fax: (84-24) 6285 9111
- Email: hanoi@vietlандаudit.com.vn

**Nha Trang Representative Office**

- 7E FLOOR, No.42, Le Thanh Phuong Street, Nha Trang City, Khanh Hoa Province
- Tel: (84-258) 3822 757
- Fax: (84-258) 3822 795
- Email: nhatrang@vietlандаudit.com.vn

**Binh Thuan Representative Office**

- A-40 Phan Hung Street, Phan Thiet City, Binh Thuan Province
- Tel: (84-252) 6250 237
- Fax: (84-252) 6250 236
- Email: binhthuan@vietlандаudit.com.vn

**Vung Tau Representative Office**

- 558 Nguyen An Ninh Street, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province
- Tel: (84-254) 3583 261 - Fax: (84-254) 3583 805
- Email: vungtau@vietlандаudit.com.vn

**Dong Nai Representative Office**

- No.720, Highway 51, Hamlet 2, Long An Commune, Long Thanh District, Dong Nai Province
- Tel: 0913 756 969
- Email: dongnai@vietlандаudit.com.vn

**Northern Branch**

- Area HC 01, Trai Thuy Village, Lien Bao Ward, Vinh Yen City, Vinh Phuc Province
- Tel: (84-24) 6668 8011
- Fax: (84-24) 6669 9311
- Email: vinhphuc@vietlандаudit.com.vn

**Kien Giang Representative Office**

- C13 - 50 Bai Van Ba Street, Vinh Bao Ward, Rach Gia City, Kien Giang Province
- Tel: (84-297) 3929 239
- Fax: (84-297) 3929 200
- Email: kiengiang@vietlандаudit.com.vn

**Bac Lieu Representative Office**

- 42A Nguyen Van Linh Street, Ward 1, Bac Lieu City, Bac Lieu Province
- Tel: (84-291) 6255 022
- Fax: (84-291) 6255 052
- Email: baclieu@vietlандаudit.com.vn

**Soc Trang Representative Office**

- No. 125, D Area, Tran Hung Dao Residential Area, Ward 2, Soc Trang City
- Tel: (84-299) 3827 079
- Fax: (84-299) 8827 079
- Email: soctrang@vietlандаudit.com.vn

**Tien Giang Representative Office**

- 167/11 Nguyen Trung Truc St, My Tho City, Tien Giang Province
- Tel: (84-273) 3978 484
- Fax: (84-273) 3978 485
- Email: tiengiang@vietlандаudit.com.vn