

Số: 040 /LSG-TCKT
V/v Giải trình kết quả kinh doanh
Quý 4/2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2020


Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (mã chứng khoán LSG) xin giải trình về kết quả kinh doanh Quý 4/2019 so với cùng kỳ năm 2018 như sau:


Đơn vị tính: VNĐ

TT	NỘI DUNG	QUÝ 4/2019	QUÝ 4/2018	CHÊNH LỆCH	TỶ LỆ
1	Lợi nhuận sau thuế	(28.100.164.835)	(226.501.771)	(27.873.663.064)	12.306%

Nguyên nhân chính của việc giảm lợi nhuận: Trong Quý 4/2019 hạch toán chi phí tài chính từ việc phát hành trái phiếu. Vì vậy lợi nhuận sau thuế của Quý 4/2019 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhóm) 

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quang Hiến



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4/2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.871.180.785.357	1.345.125.006.040
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	30.914.075.428	45.789.907.299
1. Tiền	111		3.414.075.428	4.289.907.299
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.500.000.000	41.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	383.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	383.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		904.361.697.554	213.460.787.864
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	6.205.417.085	20.979.992.063
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	10.989.924	406.865.484
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		820.712.547.070	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	77.630.556.475	192.073.930.317
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(197.813.000)	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	894.215.917.165	678.203.594.013
1. Hàng tồn kho	141		894.215.917.165	678.203.594.013
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	41.689.095.210	24.670.716.864
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.617.500	3.458.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.397.369.507	24.667.258.228
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		286.108.203	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.464.219.925.942	2.571.531.158.249
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		347.142.042.237	1.457.667.122.256
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	347.142.042.237	1.457.667.122.256
II. Tài sản cố định	220		1.273.885.942	196.227.873
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.146.270.989	73.887.297
- Nguyên giá	222		1.661.705.751	1.748.314.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(515.434.762)	(1.674.427.617)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	81.702.215	122.340.576
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(200.681.445)	(160.043.084)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.654.491.441	53.654.491.441
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	53.654.491.441	53.654.491.441
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	58.485.128.994	54.503.016.679
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		58.485.128.994	54.503.016.679
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		249.562.600	-
Tổng cộng tài sản	270		3.335.483.105.681	3.916.656.164.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Quý 4/2019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	300		2.347.319.248.617	2.953.938.118.841
I. Nợ ngắn hạn	310		530.870.928.064	89.644.641.508
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	25.667.857.130	20.120.600.981
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	513.105.032	697.395.682
4. Phải trả người lao động	314		746.282.677	1.413.570.984
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	23.729.358.674	33.917.228.738
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	116.952.839.232	32.105.298.448
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		361.800.180.644	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.461.304.675	1.390.546.675
II. Nợ dài hạn	330		1.816.448.320.553	2.864.293.477.333
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	240.000.000	1.409.359.701.389
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1.816.208.320.553	1.454.933.775.944
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.016.323.675.011	962.718.045.448
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	1.016.323.675.011	962.718.045.448
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		900.000.000.000	900.000.000.000
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		86.598.337.435	61.152.525.819
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		58.041.003.277	59.031.246.643
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		28.557.334.158	2.121.279.176
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Tổng cộng nguồn vốn	440		3.335.483.105.681	3.916.656.164.289

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Trần Duy Vinh

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2019

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	-	13.272.442.497	-	45.525.832.162
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	13.272.442.497	-	45.525.832.162
4. Giá vốn hàng bán	11		-	14.183.230.937	-	55.831.363.140
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		-	(910.788.440)	-	(10.305.530.978)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	50.813.729.671	6.042.773.867	214.127.072.269	20.125.506.874
7. Chi phí tài chính	22	V.17	77.775.654.855	4.149.302.260	169.410.598.582	4.149.302.260
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		74.208.654.855	4.027.397.260	165.260.170.441	4.027.397.260
8. Chi phí bán hàng	25	V.18		379.746.481	239.606	453.985.405
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	6.470.380.283	593.600.592	15.409.548.589	2.535.981.150
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(33.432.305.467)	9.336.094	29.306.685.492	2.680.707.081
11. Thu nhập khác	31	V.20	3.978.704	2.122.871.912	603.547.942	5.062.833.320
12. Chi phí khác	32	V.21	1.085.336.273	2.353.704.447	1.602.461.876	4.879.751.558
13. Lợi nhuận khác	40		(1.081.357.569)	(230.832.535)	(998.913.934)	183.081.762
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(34.513.663.036)	(221.496.441)	28.307.771.558	2.863.788.843
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(6.163.935.601)	5.005.330	-	742.509.667
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(249.562.600)		(249.562.600)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(28.100.164.835)	(226.501.771)	28.557.334.158	2.121.279.176
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Trần Duy Vinh

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng



Trần Thị Minh Tâm

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Hiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4/2019

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.053.663.266	17.851.001.527
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(15.946.616.100)	(38.820.848.749)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.481.582.807)	(4.114.807.231)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(110.643.704.514)	(1.297.972.781)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(511.165.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.000.000	1.000.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(25.336.273)	(874.906.595)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(130.042.576.428)	(27.767.698.829)
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		-	(2.135.768.747)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	(1.000.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		910.380.758	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		910.380.758	(1.002.135.768.747)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		183.423.864.223	1.037.680.921.071
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(54.364.813.453)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		129.059.050.770	1.037.680.921.071
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(73.144.900)	7.777.453.495
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		30.987.220.328	38.012.453.804
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	30.914.075.428	45.789.907.299

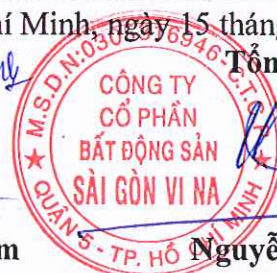
Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Trần Duy Vinh

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 4/2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 11 lần, ngày 16 tháng 05 năm 2019:

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000VND chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000VND, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 32 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt

năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp 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.

11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

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

14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	33.104.961	93.418.972
Tiền gửi ngân hàng	3.380.970.467	4.196.488.327
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	27.500.000.000	41.500.000.000
Tổng cộng	30.914.075.428	45.789.907.299

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh	-	383.000.000.000
Tổng cộng	-	383.000.000.000

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	3.288.186.805	10.415.848.377
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	2.917.230.280	9.006.414.746
Khách hàng thuê chỗ đậu xe	-	360.000.000
Khách hàng mua đất nền Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi, Bảo Lộc, Lâm Đồng	-	1.197.728.940
Tổng cộng	6.205.417.085	20.979.992.063

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty CP Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam	-	125.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phụng Hoàng Trắng	-	267.275.484
Nhà cung cấp khác	10.989.924	14.590.000
Tổng cộng	10.989.924	406.865.484

3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu từ các hợp đồng cho vay ngắn hạn	820.712.547.070	-
Tổng cộng	820.712.547.070	-

3.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi tạm tính	-	122.014.079
Lãi đầu tư trái phiếu	77.429.043.713	52.396.500.000
Lãi hợp tác đầu tư	-	5.070.113.887
Phải thu thanh lý trái phiếu	-	134.279.435.309
Tạm ứng tiền chi cổ tức	64.604.905	115.146.059
Tạm ứng nhân viên	136.715.660	88.686.739
Nhà cung cấp khác	192.197	2.034.244
Tổng cộng	77.630.556.475	192.073.930.317

3.5. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trích dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi	197.813.000	-
Trích dự phòng khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.000.000.000	-
Tổng cộng	3.197.813.000	-

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	894.215.917.165	678.203.594.013
Tổng cộng	894.215.917.165	678.203.594.013

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	5.617.500	3.458.636
Thuế GTGT được khấu trừ	41.397.369.507	24.667.258.228
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	286.108.203	-
Tổng cộng	41.689.095.210	24.670.716.864

6. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu các hợp đồng HTĐT	298.527.542.237	1.114.000.000.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	295.048.055.556
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phục hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	24.500.000	29.066.700
Tổng cộng	347.142.042.237	1.457.667.122.256

7. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	1.166.809.091	218.872.987	276.023.673	1.661.705.751
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	1.166.809.091	218.872.987	276.023.673	1.661.705.751
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	29.575.369	170.122.983	276.023.673	475.722.025
Tăng trong kỳ	36.462.738	3.249.999	-	39.712.737
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	66.038.107	173.372.982	276.023.673	515.434.762
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	1.137.233.722	48.750.004	-	1.185.983.726
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	1.100.770.984	45.500.005	-	1.146.270.989

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	36.097.783	158.383.660	194.481.443
Tăng trong kỳ	6.200.001	-	6.200.001
Giảm trong kỳ	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	42.297.784	158.383.660	200.681.444
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2019)	87.902.217	-	87.902.217
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	81.702.216	-	81.702.216

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	10.812.097.856	10.812.097.856
- Dự án Dragon Tower	42.842.393.585	42.842.393.585
Tổng cộng	53.654.491.441	53.654.491.441

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
Tổng cộng	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000

11. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	59.767.513.442	54.503.016.679
Tổng cộng	59.767.513.442	54.503.016.679

12. Nợ ngắn hạn

12.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí tư vấn đầu tư kinh doanh	-	3.300.000.000
Chi phí quản lý tổng thầu	24.573.988.772	16.385.966.086
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	587.000.000	-
Nhà cung cấp khác	506.868.358	434.634.895
Tổng cộng	25.667.857.130	20.120.600.981

12.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số được hoàn/nộp thừa kỳ trước	Số đã nộp lũy kể trong kỳ	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	(41.397.369.507)	-	-	-	(41.704.225.910)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.892.740.676	286.108.203	-	6.178.848.879	-
Thuế thu nhập cá nhân	99.184.204	919.101.881	-	507.027.735	511.258.350
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	2.725.620	3.359.488	-	4.238.426	1.846.682
Thuế nhà đất	-	-	-	-	-
Thuế môn bài	-	-	-	-	-
Tổng cộng	(35.402.719.007)	1.208.569.572	-	6.690.115.040	(41.191.120.878)

12.3. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	16.543.461.414	27.824.347.387
Lãi trái phiếu phải trả	4.027.397.260	4.027.397.260
Chi phí mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Chi phí phải trả khác	3.158.500.000	65.484.091
Tổng cộng	23.729.358.674	33.917.228.738

12.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí bảo trì căn hộ	12.037.500	27.041.500
Phải trả cổ tức	8.369.057.426	8.583.796.536
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và XNK Savimex	177.899.719	177.899.719
Lãi vay ngắn hạn	5.696.272.894	3.875.000.000
Tiền đặt chỗ mua căn hộ	13.140.000.000	19.400.000.000
Lãi phát hành trái phiếu và mua lại trái phiếu trước hạn	89.466.011.000	-
Phải trả khác	91.560.693	41.560.693
Tổng cộng	116.952.839.232	32.105.298.448

13. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Hợp đồng vay vốn	361.800.180.644	1.409.119.701.389
Tổng cộng	361.800.180.644	1.409.119.701.389

14. Vốn chủ sở hữu

14.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/01/2019)	900.000.000.000	1.565.519.629	58.041.003.277	959.606.522.906
Lợi nhuận trong kỳ			28.557.334.158	28.557.334.158
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2019)	900.000.000.000	1.565.519.629	86.598.337.435	988.163.857.064

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2019	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2019	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	49.971.538	499.715.380.000	55,52%
1. Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
2. Nguyễn Thị Thạch Trúc	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
3. Phạm Hữu Hòa	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
4. Nguyễn Thị Thu	14.833.454	148.334.540.000	16,49%
II. Các cổ đông khác	40.028.462	400.284.620.000	44,48%
Tổng cộng	90.000.000	900.000.000.000	100,00%

15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán căn hộ, căn thương mại và chỗ đậu xe Chung cư Linh Trung	-	13.381.616.075
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	31.385.292.457
Doanh thu khác	-	758.923.630
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	45.525.832.162

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	910.393.165	2.008.890.053
Lãi đầu tư trái phiếu	49.880.734.091	-
Lãi góp vốn đầu tư	-	9.517.500
Phí sử dụng vốn	-	17.899.435.309
Lãi bán hàng trả chậm	22.602.415	207.664.012
Tổng cộng	50.813.729.671	20.125.506.874

17. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	77.775.654.855	4.149.302.260
Tổng cộng	77.775.654.855	4.149.302.260

18. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	6.635.682
Chi phí bằng tiền khác	-	447.349.723
Tổng cộng	-	453.985.405

19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí tiền lương nhân viên	3.318.883.069	266.610.309
Chi phí tiền ăn giữa ca	36.120.000	-
Chi phí BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	97.554.600	-
Chi phí vật liệu quản lý	53.744.650	13.345.819
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.270.095	13.379.067
Chi phí khấu hao tài sản cố định	45.912.738	3.632.344
Thuế, phí và lệ phí	454.000	2.170.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	992.995.598	47.406.750
Chi phí bằng tiền khác	1.896.445.533	2.189.436.106
Tổng cộng	6.470.380.283	2.535.981.150

20. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu tiền cho thuê căn hộ, khu thương mại và đất	-	498.534.507
Thu nhập khác	3.978.704	4.564.298.813
Tổng cộng	3.978.704	5.062.833.320

21. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí khác	1.085.336.273	4.879.751.558
Tổng cộng	1.085.336.273	4.879.751.558

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Duy Vinh

Trần Thị Minh Tâm

Nguyễn Quang Hiến