



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020**

# MỤC LỤC

1

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	03
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	03
Quá trình hình thành và phát triển	04
Định hướng phát triển	05
Thông tin về cơ cấu bộ máy quản lý	07
Sơ đồ bộ máy	00
Quản trị rủi ro	09

2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	11
Tổ chức và nhân sự	13
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	14
Tình hình tài chính	16
Cơ cấu cổ đông	17

3

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	19
Tình hình tài chính	19

4

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	22
Các định hướng của Hội đồng quản trị	23

5

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	25
Ban kiểm soát	27

6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán	34
Báo cáo tài chính	36





# THÔNG TIN CHUNG

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Tên tiếng Anh	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: LAND SAI GON
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 07 năm 2020
Vốn điều lệ	: 900.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 900.000.000.000 đồng
Địa chỉ	: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	: (+84-28) 22418282 - 38382030
Số fax	: (+84-28) 38381626
Website	: <a href="http://www.landsaigon.vn">www.landsaigon.vn</a>
Mã cổ phiếu	: LSG

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Chi tiết:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại
- Địa bàn kinh doanh: Trong lãnh thổ nước Việt Nam



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- Ngày 16/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na (EVN LAND SAI GON) được thành lập gồm 04 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Điện lực TP.HCM (nay là Tổng Công ty Điện lực TP.HCM), Công ty Điện lực 2 (nay là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam), Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong TP.HCM với vốn điều lệ đăng ký là 1.500 tỷ đồng
- Ngoài các cổ đông sáng lập nói trên, Công ty còn có các cổ đông là các đơn vị thuộc EVN và hơn 36.000 cổ đông thể nhân là cán bộ công nhân viên ngành Điện của các tỉnh thành từ Bắc tới Nam. Tổng số vốn mà các Cổ đông tham gia góp vốn là 518,258 tỷ đồng.
- Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON).
- Đến tháng 06/2015, LAND SAI GON đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên thành 900 tỷ đồng. Như vậy, sau hơn 10 năm hoạt động LAND SAI GON luôn phát triển bền vững và đang khẳng định được uy tín trên thị trường bất động sản.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Dự án DRAGON RIVERSIDE CITY tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

LAND SAI GON cam kết tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động của môi trường của Công ty. Kết hợp phát triển đi đôi với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên. Đảm bảo công tác xây dựng thi công không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.



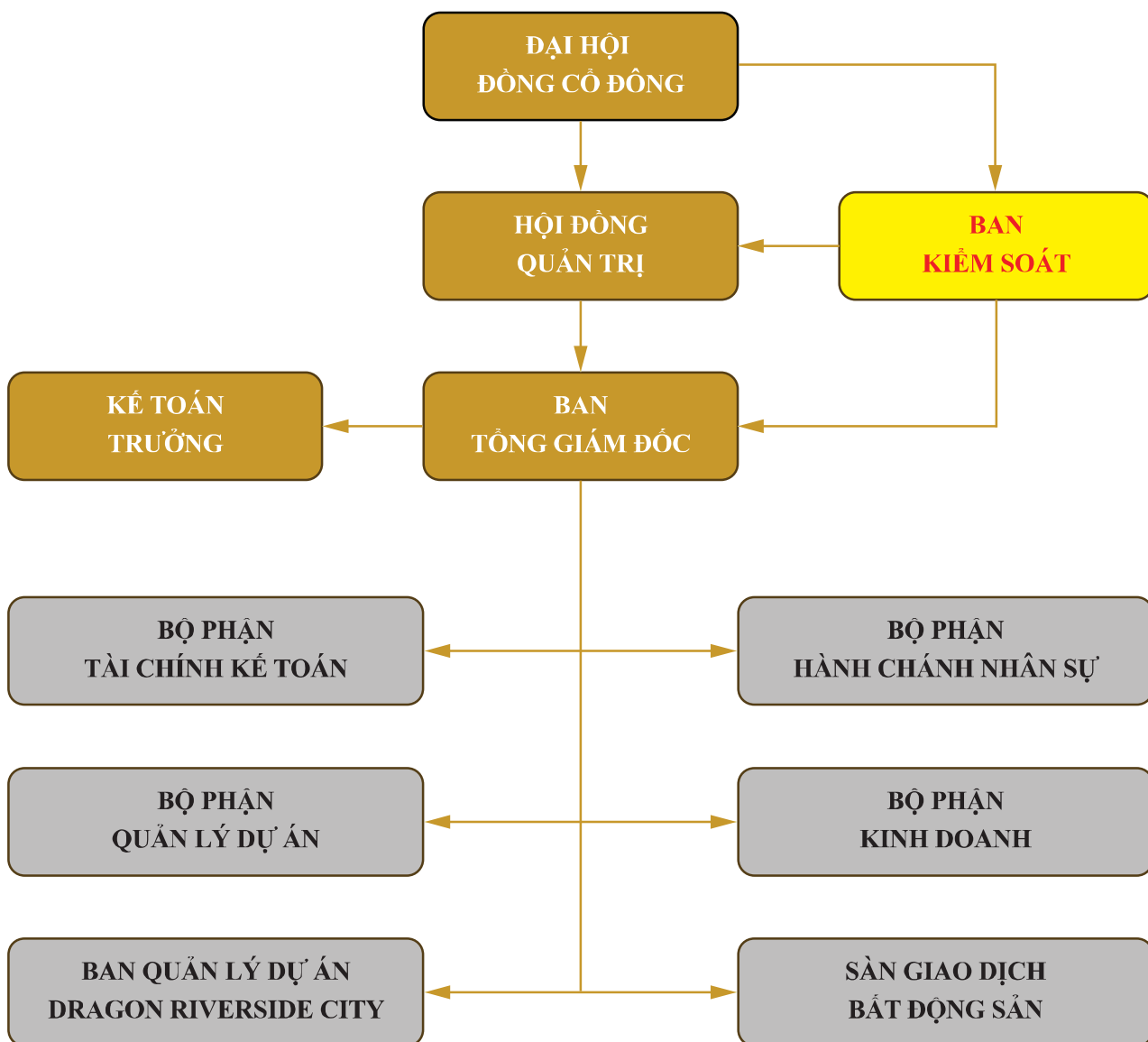
### ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

LAND SAI GON tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tâm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, xây dựng nhà tình nghĩa, học bổng dành tặng cho các cháu thiếu nhi vượt khó vươn lên...



# THÔNG TIN VỀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Sơ đồ bộ máy





## Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Minh Tâm	Kế toán trưởng

### Lý lịch Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

#### ÔNG NGUYỄN VŨ ANH TÚ

##### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1972

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản lý xây dựng chuyên ngành Kinh tế Xây dựng

**Kinh nghiệm công tác :**

Ông Tú hiện nay là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

#### BÀ TRẦN THỊ MINH TÂM

##### KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh : 1983

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

**Kinh nghiệm công tác :**

Bà Tâm hiện nay là Giám đốc Bộ phận Tài chính - Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Bà có nhiều kinh nghiệm quản lý tài chính kế toán ở các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành 897 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,001%.

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 897 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,001%

- Sở hữu đại diện : Không

## QUẢN TRỊ RỦI RO

### 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 và hoạt động đầu tư tài chính, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

### RỦI RO VỀ GIÁ CẢ BẤT ĐỘNG SẢN

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 sản 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, và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.

### 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.

### 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 cho vay, phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh 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.

### 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 PHÁP LUẬT

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.







# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Môi trường kinh doanh năm 2020 và dự báo năm 2021

Trong năm 2020, ngoài những tác động do dịch Covid-19, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản còn chịu ảnh hưởng của các yếu tố như: Tiến trình cấp phép, phê duyệt dự án chậm hơn trước đây; Yêu cầu cao hơn của khách mua về sản phẩm, thiết kế, điều kiện bàn giao, tiện ích dự án; Sự cạnh tranh từ nguồn cung lớn của các đại dự án và năng lực thực hiện dự án cũng là những nguyên nhân tác động thêm. Tuy nhiên, tại Thành phố Hồ Chí Minh sức mua trên thị trường vẫn mạnh do tốc độ tăng dân số tại TP.HCM luôn ở mức cao. Thêm vào đó, lãi suất cho vay của các ngân hàng có xu hướng giảm. Đồng thời, Chính phủ ban hành hàng loạt các chính sách nhằm giải quyết những vướng mắc, tồn đọng đối với các dự án bất động sản từ năm 2019 trở về trước được xem là động lực lớn cho thị trường bất động sản đón đầu sức mua, đặc biệt là những sản phẩm đầu tư dài hạn và chất lượng tại các dự án đầy đủ tiện ích, đáp ứng tốt nhu cầu an cư, sức khỏe cũng như đầu tư.

Thị trường bất động sản 2021 dự đoán có nhiều “điểm sáng” nhiều chính sách của nhà nước nhằm hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp bắt đầu có hiệu lực. Xét riêng tại TP. HCM, dòng sản phẩm căn hộ cao cấp sẽ tiếp tục tạo sức hút lớn đối với khách hàng thuộc đối tượng giàu có và thượng lưu trong nước cũng như các khách hàng nước ngoài, đặc biệt là các dự án tọa lạc tại khu vực trung tâm thành phố do sự khan hiếm về quỹ đất tại khu vực trung tâm. Ngoài ra, theo bảng xếp hạng sức khỏe tài chính 66 nền kinh tế mới nổi của Tạp chí The Economist năm 2020, Việt Nam đứng thứ 12, thuộc nhóm an toàn sau đại dịch Covid-19 với các chỉ số tài chính ổn định. Đây là cơ hội lớn để thu hút dòng FDI chất lượng. Đặc biệt, vốn FDI vào bất động sản được dự báo sẽ tăng mạnh trong thời gian sắp tới bởi lượng lớn vốn từ các quỹ đầu tư bất động sản sẵn sàng đổ bộ vào thị trường Việt Nam. Điều này tạo động lực lớn cho ngành bất động sản tiếp tục hồi phục và tăng trưởng trong thời gian tới.

### Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020

ĐVT: Triệu đồng

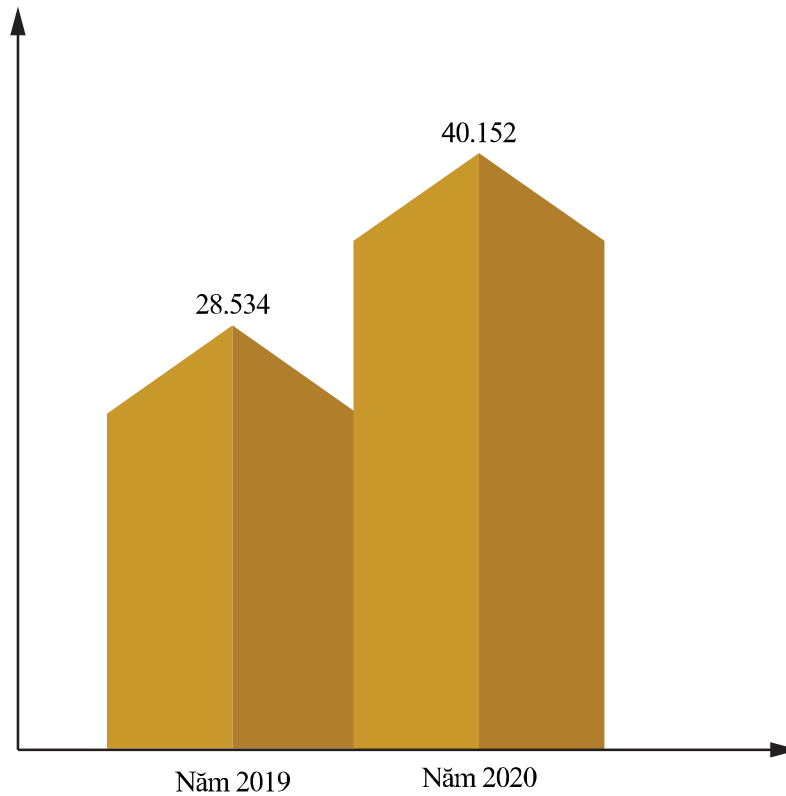
	Chi tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Tăng / giảm so cùng kỳ (%)
1	Tổng doanh thu	214.797	171.610	257.026	19,66%
2	Lợi nhuận trước thuế	27.647	(44.136)	48.211	74,38%
3	Lợi nhuận sau thuế	28.534	(44.136)	40.152	40,72%





## LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Đơn vị: triệu đồng



Năm 2020 là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản do chính sách về quản lý đất công ngày càng được thắt chặt, gây ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới. Bên cạnh đó, tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến rất phức tạp. Vì vậy, ngành bất động sản cũng bị ảnh hưởng và khó khăn trong hoạt động, đa phần các doanh nghiệp không hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Land Sai Gon cũng không tránh khỏi bị ảnh hưởng, tuy nhiên với định hướng phát triển đúng đắn của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng của tập thể Cán bộ Nhân viên đã giúp lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 40,152 tỷ đồng vượt so kế hoạch và tăng 40,72% so với năm 2019.



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Danh sách ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Minh Tâm	Kế toán trưởng

Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2020 là 32 cán bộ nhân viên. Trong đó 23 nam và 9 nữ. Trình độ đại học, trên đại học chiếm 95%.

### Chính Sách Nhân Sự

#### Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các Quy chế Tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc Quản trị nguồn nhân lực một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của cán bộ nhân viên tham gia đào tạo

#### Chính sách phúc lợi

Land Sai Gon luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động cán bộ nhân viên Công ty học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn, nghiệp vụ... Ban Lãnh đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho cán bộ nhân viên như: Tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi cán bộ nhân viên hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; tặng hoa chúc mừng cán bộ nhân viên nhân dịp sinh nhật, chi trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, Quốc tế Phụ nữ, Ngày 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cán bộ nhân viên khi kết hôn, tặng quà con cán bộ nhân viên nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học,...

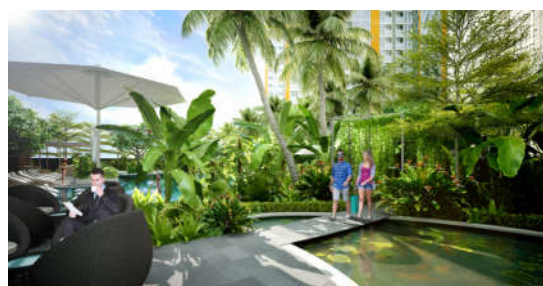
Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên, Công ty hàng năm cũng tổ chức tham quan nghỉ mát cho cán bộ nhân viên, thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội trăng rằm, hội thao,... cho cán bộ nhân viên cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu thể dục thể thao.



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

### Dự án Dragon Riverside City

Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Khách sạn – Thương mại và Chung cư







<b>Chủ đầu tư</b>	:	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
<b>Vị trí</b>	:	Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
<b>Diện tích</b>	:	Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m <sup>2</sup>
<b>Quy mô dự án</b>	:	Dragon Riverside City mật độ xây dựng 39,77%; tổng diện tích sàn 230.300 m <sup>2</sup> . Bao gồm 3 Dự án thành phần:
<b>Giai đoạn 1</b>	:	Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier)
<b>Giai đoạn 2</b>	:	Khu Văn phòng - thương mại - khách sạn (Dragon Tower) và Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall)

### Tổng quan

Dragon Hill Premier là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.400 m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích sàn tầng hầm, tầng kỹ thuật, mái), gồm 1.158 căn hộ cao cấp (căn hộ 1 phòng ngủ; căn hộ 2 phòng ngủ; căn hộ 3 phòng ngủ và căn hộ penthouse), 35 căn hộ dịch vụ (service apartment), 23 căn văn phòng kết hợp lưu trú (officetel).

Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành thi công phần ngầm (cọc, tường vây), dự kiến hoàn thành công trình vào tháng quý IV/2023.

### Dragon Tower:

Là cao ốc 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.712 m<sup>2</sup>, gồm khách sạn 5 sao, trung tâm hội nghị triển lãm quy mô lớn nhất Thành phố Hồ Chí Minh, căn hộ dịch vụ cao cấp và văn phòng hạng A là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5. LAND SAI GON là chủ đầu tư trực tiếp xây dựng mới hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình để kết nối thông suốt với cơ sở hạ tầng của Thành phố.

### Dragon Mall:

Được bố trí trung tâm thương mại tầm cỡ quốc tế, đứng hàng đầu về trung tâm thương mại của Việt Nam như: 1 siêu thị đẳng cấp (hypermarket), 6 tầng kinh doanh thương mại, rạp chiếu phim IMAX, khu công viên rộng 3.000 m<sup>2</sup> trên mái phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí ngoài trời.

Tiến độ thực hiện: Đang triển khai công tác thiết kế, dự kiến khởi công vào Quý I/2022 và hoàn thành công trình vào Quý IV/2024

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	3.369.124	4.361.742	29,46%
2	Doanh thu thuần	0	0	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0	0	
4	Doanh thu hoạt động tài chính	214.193	257.026	20,00%
5	Lợi nhuận khác	(999)	(9)	
6	Lợi nhuận trước thuế	27.647	48.211	74,38%
7	Lợi nhuận sau thuế	28.534	40.152	40,72%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3.38	1.15
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1.73	0.86
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	70,65%	76,46%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	241%	324%
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0	0
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0	0
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	0	0
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	2,92%	3,98%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,85%	0,92%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0	0

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### Thông tin cổ phiếu

<b>VỐN ĐIỀU LỆ</b> <b>900</b> <b>TỶ ĐỒNG</b>	<b>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH</b> <b>90.000.000</b> <b>CỔ PHẦN</b>	<b>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU LƯU HÀNH</b> <b>90.000.000</b> <b>CỔ PHẦN</b>
<b>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU QUỸ</b> <b>0</b> <b>CỔ PHẦN</b>	<b>MỆNH GIÁ</b> <b>10.000</b> <b>ĐỒNG</b>	

### Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2020

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	<b>Cổ đông trong nước</b>	33.073	89.970.000	99,967%
1	Cá nhân	33.067	63.350.924	70,390%
2	Tổ chức	6	26.619.076	29,577%
II	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	1	30.000	0,033%
1	Cá nhân	1	30.000	0,033%
2	Tổ chức	0	0	0%
	<b>Tổng cộng</b>	33.074	90.000.000	100%

### Danh sách cổ đông lớn tại ngày 31/12/2020

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Thu	30 Khương Thượng, Ngã Tư Sở, Đống Đa, Hà Nội	14.833.454	16,4816%
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1015 Trần Hưng Đạo, P.5, Quận 5, TP.HCM	12.233.584	13,5929%
3	Nguyễn Thị Thạch Trúc	334 Hoàng Diệu, Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk	11.452.250	12,7247%
4	Phạm Hữu Hòa	Ấp Phước Định Phước Thạnh, Châu Thành, Bến Tre	11.452.250	12,7247%
	<b>Tổng cộng</b>		49.971.538	55,5239%





# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu thuần	0	0	
2	Giá vốn hàng bán	0	0	
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	0	
4	Doanh thu hoạt động tài chính	214.193	257.026	120,00%
5	Chi phí tài chính	169.411	194.184	114,62%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.136	14.622	90,62%
7	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.646	48.220	168,33%
8	Thu nhập khác	604	29	4,73%
9	Chi phí khác	1.602	38	2,37%
10	Lợi nhuận khác	(999)	(9)	
11	Lợi nhuận kế toán trước thuế	27.647	48.211	174,38%
12	Lợi nhuận sau thuế	28.534	40.152	140,72%

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		TH 2020/TH2019
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	1.904.199	56,52%	3.821.561	87,62%	200,69%
2	Tài sản dài hạn	1.464.925	43,48%	540.181	12,38%	36,87%
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.369.124</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.361.742</b>	<b>100,00%</b>	<b>129,46%</b>

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		TH 2020/TH2019
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	563.824	23,69%	3.334.898	99,99%	591,48%
2	Nợ dài hạn	1.816.448	76,31%	240	0,01%	0,01%
	<b>Tổng nợ</b>	<b>2.380.272</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.335.138</b>	<b>100,00%</b>	<b>140,12%</b>



Là một doanh nghiệp Bất động sản, LAND SAI GON cũng không nằm ngoài bức tranh chung của thị trường trong năm vừa qua. Tuy nhiên, năm 2020 LAND SAI GON chỉ tập trung đầu tư Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City). Dự án đã thi công đã hoàn tất hạng mục phần ngầm (cọc, tường vây) và đang trong quá trình hoàn thiện bổ sung các thủ tục pháp lý

cũng như triển khai thực hiện các công việc đấu thầu, thiết kế và xây dựng kế hoạch bán hàng tổng thể. Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, từ mục tiêu đặt ra kế hoạch sản xuất kinh doanh với chỉ tiêu lợi nhuận trong năm 2020 là lỗ, nhưng kết quả thực hiện Công ty đã có mức lợi nhuận vượt xa kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 40,152 tỷ đồng và tăng 40,72% so với năm 2019.







# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



### Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

■ Trước tình hình khó khăn của thị trường Bất động sản như: rào cản về mặt thủ tục pháp lý của cơ quan Nhà nước, tâm lý nhà đầu tư thận trọng hơn trong kinh doanh cùng với diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 kéo dài. Nhưng năm 2020 Land Sai Gon cũng đã vượt qua được khó khăn và mang lại kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hơn mong đợi, trong năm Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế là 40,152 tỷ đồng, tăng so với lợi nhuận năm trước là 11,62 tỷ đồng tương đương tỷ lệ tăng 40,72%.

Hiện tại, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai thực hiện các hạng mục tiếp theo.

■ Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 vào ngày 25/06/2020. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2020 là 33.074 cổ đông.

### Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

■ Tổng Giám đốc triển khai thực hiện kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, thường xuyên trao đổi, xin ý kiến HĐQT các vấn đề phát sinh trong hoạt động quản lý Công ty. Tổng Giám đốc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của Nhà Nước có liên quan và Điều lệ Công ty.

Kết thúc năm 2020, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra.

■ HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra các hoạt động của Tổng Giám đốc và các công việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành Công ty. Trong năm 2020, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra.

## ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

■ Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 và tình hình triển khai thực hiện Dự án Dragon Riverside City của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2021 như sau:

■ Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021. Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tiếp tục triển

khai thực hiện các hạng mục thiết kế, thi công của Dự án Dragon Riverside City, thực hiện quảng cáo truyền thông và dự kiến triển khai bán hàng vào cuối Quý 4/2021. Quản trị định hướng toàn bộ hoạt động của Công ty một cách sâu sát và toàn diện, đảm bảo Công ty luôn tuân thủ Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ cũng như các quy định của pháp luật.







# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch HĐQT	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 26/6/2020
4	Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/6/2020
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	

Lý lịch Hội đồng quản trị

### ÔNG NGUYỄN QUANG HIẾN CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh : 1965

Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ Điện

**Kinh nghiệm công tác :**

Ông Hiến hiện nay là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và ngành điện.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành 291.735 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,32%.

Trong đó:

Sở hữu cá nhân : 291.735 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,32%.

Sở hữu đại diện : Không

### ÔNG NGUYỄN QUANG TRUNG PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh : 1972

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài Chính & Kinh doanh tiền tệ

**Kinh nghiệm công tác :**

Từ 1995 đến 2010 : Cán bộ quản lý tại các doanh nghiệp và tổ chức tài chính

Ông Trung hiện nay là Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, tổ chức tài chính và thương mại dịch vụ.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

**ÔNG NGUYỄN VŨ ANH TÚ****THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh : 1972

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản lý xây dựng chuyên ngành Kinh tế Xây dựng

**Kinh nghiệm công tác :**

Từ 1996 - 2010 : Cán bộ quản lý tại các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản

Ông Tú hiện nay là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

**ÔNG VŨ HOÀI NAM****THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Năm sinh : 1977

Trình độ chuyên môn : Đại học ngành Quản trị kinh doanh

**Kinh nghiệm công tác :**

Ông Nam hiện nay là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

**BÀ BÙI HƯƠNG QUẾ****THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Năm sinh : 1979

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ - Luật Thương mại Quốc tế

**Quá trình công tác**

Bà Quế hiện nay là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Bà có nhiều kinh nghiệm về luật và tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có



## Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch HĐQT	7/7	100%	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	7/7	100%	
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên	7/7	100%	
4	Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	2/7	29%	Miễn nhiệm ngày 25/6/2020
5	Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên	5/7	71%	Bỏ nhiệm ngày 25/6/2020
6	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	7/7	100%	

## BAN KIỂM SOÁT

## Danh sách Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
2	Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
3	Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

## Lý lịch Ban kiểm soát

**ÔNG TRƯƠNG THÀNH LONG**  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh : 1979

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kế toán – Kiểm toán

**Kinh nghiệm công tác :**

Ông Long hiện nay là Trưởng Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý tài chính kế toán ở các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

**ÔNG ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh : 02/12/1983

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

**Kinh nghiệm công tác :**

Ông Nam hiện nay là thành viên BKS của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý đầu tư, tài chính kế toán tại các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

**BÀ ĐOÀN THU HƯƠNG**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh : 06/11/1978

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán

**Kinh nghiệm công tác :**

Bà Hương hiện nay là thành viên BKS của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na. Bà có nhiều kinh nghiệm quản lý đầu tư, tài chính kế toán tại các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: Không có

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Số cuộc họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	3/3	100%
2	Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên	3/3	100%
3	Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên	3/3	100%

- Giao dịch của cổ đông nội bộ: Không có
- Hợp đồng hoặc giao dịch với Cổ đông nội bộ: Không có



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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

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

**Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**



**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

---

**MỤC LỤC**

	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 - 40



## 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

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 của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

#### 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:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
<b><u>Hội đồng quản trị</u></b>			
Ông Nguyễn Quang Hiền	Chủ tịch	22/4/2019	
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	27/4/2018	01/4/2020
Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên	25/6/2020	
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		25/6/2020
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc	26/6/2020	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	25/3/2019	25/6/2020

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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; 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**NGUYỄN VŨ ANH TÚ - Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021





Số: 0077/2021/BCTC-KTV

02 Huỳnh Khuong Ninh Street

District 1, Ho Chi Minh City

Tel: (84-28) 39105401

Fax: (84-28) 39105402

Email: [vietland@vietlandaudit.com.vn](mailto:vietland@vietlandaudit.com.vn)

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 16 tháng 3 năm 2021, từ trang 6 đến trang 40 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã 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 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

---

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Hiện tại, Công trình đang tạm dừng thi công để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021

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

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



**NGUYỄN CAO HOÀI THU - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2018-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA**  
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.821.335.411.321</b>	<b>1.904.199.317.535</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.775.957.496</b>	<b>30.914.075.427</b>
1. Tiền	111		2.775.957.496	3.414.075.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	27.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.835.041.837.390</b>	<b>904.427.779.746</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.861.035.920	6.205.417.086
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		102.850.000	10.989.924
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	1.630.175.928.455	820.712.547.070
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	1.202.099.836.015	77.696.638.666
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(197.813.000)	(197.813.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>941.029.537.089</b>	<b>927.168.367.152</b>
Hàng tồn kho	141	V.5	941.029.537.089	927.168.367.152
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>42.488.079.346</b>	<b>41.689.095.210</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	3.025.000	5.617.500
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.485.054.346	41.397.369.507
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	286.108.203
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>540.066.066.496</b>	<b>1.464.924.800.324</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>377.456.288.811</b>	<b>347.142.042.237</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	377.456.288.811	347.142.042.237
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.044.322.072</b>	<b>1.227.973.204</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	987.419.857	1.146.270.989
<i>Nguyên giá</i>	222		1.661.705.751	1.661.705.751
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(674.285.894)	(515.434.762)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	56.902.215	81.702.215
<i>Nguyên giá</i>	228		282.383.660	282.383.660
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(225.481.445)	(200.681.445)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>96.307.587.413</b>	<b>53.654.491.441</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	96.307.587.413	53.654.491.441
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>510.300.000</b>	<b>1.002.510.300.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.510.300.000	1.005.510.300.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>64.747.568.200</b>	<b>60.389.993.442</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	64.088.368.713	59.518.730.842
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	659.199.487	871.262.600
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.361.401.477.817</b>	<b>3.369.124.117.859</b>

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

**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.334.404.273.325</b>	<b>2.380.272.478.604</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.334.164.273.325</b>	<b>563.824.158.051</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	4.560.749.379	25.667.857.130
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	8.292.447.656	513.105.032
3. Phải trả người lao động	314		544.595.320	747.062.677
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	8.836.427.144	55.631.808.661
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	149.396.454.475	116.952.839.232
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	3.160.244.972.415	361.800.180.644
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		30.684.437	1.050.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	2.257.942.499	1.461.304.675
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>240.000.000</b>	<b>1.816.448.320.553</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	-	1.816.208.320.553
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.026.997.204.492</b>	<b>988.851.639.255</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.026.997.204.492</b>	<b>988.851.639.255</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		125.431.684.863	87.286.119.626
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>84.886.119.626</i>	<i>58.752.525.819</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>40.545.565.237</i>	<i>28.533.593.807</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>4.361.401.477.817</b>	<b>3.369.124.117.859</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021



**NGUYỄN VŨ ANH TÚ**  
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 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
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>		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
<b>5. (Lỗ)/ Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	257.025.692.968	214.193.154.460
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	194.183.657.321	169.410.598.582
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>194.183.657.321</i>	<i>165.260.170.441</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	14.130.294.557	16.136.224.015
<b>10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>48.711.741.090</b>	<b>28.646.331.863</b>
11. Thu nhập khác	31		28.526.686	603.547.942
12. Chi phí khác	32		38.020.909	1.602.461.876
<b>13. Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>40</b>	<b>VI.4</b>	<b>(9.494.223)</b>	<b>(998.913.934)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>48.702.246.867</b>	<b>27.647.417.929</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	7.944.618.517	(14.913.278)
16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	212.063.113	(871.262.600)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>40.545.565.237</b>	<b>28.533.593.807</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a	417	284
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6b	417	284

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021

NGUYỄN VŨ ANH TŨ  
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 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B03-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	01		48.702.246.867	27.647.417.929
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		183.651.132	135.063.760
- Các khoản dự phòng	03		(1.019.315.563)	3.197.813.000
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(258.172.718.033)	(178.411.960.852)
- Chi phí lãi vay	06		194.183.657.321	165.260.170.441
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(16.122.478.276)	17.828.504.278
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	VII	(1.849.618.216.932)	452.329.821.322
- Tăng hàng tồn kho	10		63.473.676.380	(182.868.387.095)
- Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	(45.175.555.698)	(955.501.855.548)
- Tăng chi phí trả trước	12		(4.567.045.371)	(5.017.873.027)
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	383.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(261.813.576.563)	(206.557.677.471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(376.200.471)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.661.362.176)	(2.329.242.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(2.115.426.558.636)</b>	<b>(499.492.910.012)</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 khác	21	VII	(42.653.095.972)	(1.166.809.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	419.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	VII	-	(46.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	145.865.625.948	174.071.709.181
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>1.103.212.529.976</b>	<b>127.323.990.999</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII	2.051.998.867.388	411.874.544.609
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.067.425.712.853)	(54.302.113.453)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(497.243.806)	(279.344.015)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>984.075.910.729</b>	<b>357.293.087.141</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(28.138.117.931)</b>	<b>(14.875.831.872)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		30.914.075.427	45.789.907.299
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>2.775.957.496</b>	<b>30.914.075.427</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021



**NGUYỄN VŨ ANH TŨ**  
 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 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B09-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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 12 ngày 9 tháng 7 năm 2020, 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*



## 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

#### 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2020, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế là 40.545.565.237 VND, tăng đáng kể so với lợi nhuận năm trước là 12.011.971.430 VND tương đương tỷ lệ tăng 42,10%, chủ yếu là lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính trong năm. Hiện tại, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt.

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Một số số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (xem chi tiết tại Thuyết minh số VIII.3).

#### 7. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 32 người).

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là kỳ kế toán năm thứ 13 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 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.

**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:

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính 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.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 Ban 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 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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay, 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 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.

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.

**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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

##### *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. 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;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập dự 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, 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 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 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 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.
- 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, phải thu lãi cho vay, 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày Báo cáo tài chính đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng Công ty thu thập được các bằng chứng xác định tổ chức kinh tế đã phá sản, đã mở thủ tục pháp sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đối tượng nợ đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo (có xác nhận của bệnh viện) hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng không thể thực hiện được do đối tượng nợ bỏ trốn khỏi nơi cư trú; khoản nợ đã được Công ty khởi

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



## 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

kiện đòi nợ nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án. Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### **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. 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:

	<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 đầu tư xây dựng 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.

#### **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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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.

## 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 phản 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 phản 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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 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.
- 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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*****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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

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

***Lãi tiền gửi, lãi cho vay, 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.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, mà không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**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 (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 được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm khi phát sinh ngoại trừ được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**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 chi 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 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.

**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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	101.416.143	33.104.961
Tiền gửi ngân hàng	2.674.541.353	3.380.970.466
Các khoản tương đương tiền	-	27.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.775.957.496</b>	<b>30.914.075.427</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	2.183.050.262	3.288.186.805
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	677.985.658	2.917.230.281
<b>Cộng</b>	<b>2.861.035.920</b>	<b>6.205.417.086</b>

**3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn	1.630.175.928.455	-	820.712.547.070	-
<b>Cộng</b>	<b>1.630.175.928.455</b>	<b>-</b>	<b>820.712.547.070</b>	<b>-</b>

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn là 12 tháng với lãi suất từ 9,1%/năm đến 10,6%/năm (năm 2019: lãi suất từ 9,1%/năm đến 10,6%/năm).

**4. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	1.202.099.836.015	-	77.696.638.666	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	-	66.082.191	-
Phải thu lãi cho vay	52.687.838.282	-	41.436.045.389	-
Phải thu chi phí sử dụng vốn	32.890.599.904	-	-	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC) (i)	1.116.000.000.000	-	-	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	353.753.424	-	-	-
Phải thu lãi chậm thanh toán tiền mua lại trái phiếu	-	-	35.992.932.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	90.680.040	-	64.604.905	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng nhân viên	76.705.844	-	136.715.660	-
Các khoản phải thu khác	258.521	-	258.521	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>377.456.288.811</b>	<b>-</b>	<b>347.142.042.237</b>	<b>-</b>
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)</i>	<i>221.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>221.000.000.000</i>	<i>-</i>
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân (iii)	221.000.000.000	-	221.000.000.000	-
<i>Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>107.831.788.811</i>	<i>-</i>	<i>77.527.542.237</i>	<i>-</i>
<i>Ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>48.624.500.000</i>	<i>-</i>	<i>48.614.500.000</i>	<i>-</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	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	34.500.000	-	24.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.579.556.124.826</b>	<b>-</b>	<b>424.838.680.903</b>	<b>-</b>

(i) Các khoản góp vốn bổ sung vốn kinh doanh theo các Hợp đồng hợp tác với thời hạn 12 tháng. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới, Công ty được hưởng lợi nhuận kinh doanh trước thuế theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh nhưng không thấp hơn 11%/năm của số vốn tương ứng và tương ứng thời gian góp vốn.

(ii) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.

(iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân (“Thanh Vân”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2016/TV-LSG ngày 5 tháng 3 năm 2016 (và các Hợp đồng hợp tác đầu tư điều chỉnh), 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. 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. Theo thỏa thuận, lãi của dự án từ ngày 01 tháng 6 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, nếu dự án chưa hoàn thành, thì chia lợi nhuận không thấp hơn 9,1%/năm.

**5. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<i>941.029.537.089</i>	<i>-</i>	<i>927.168.367.152</i>	<i>-</i>
Chung cư Dragon Hill Premier	941.029.537.089	-	927.168.367.152	-
<b>Cộng</b>	<b>941.029.537.089</b>	<b>-</b>	<b>927.168.367.152</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho 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 Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong năm với số tiền 50.119.351.822 VND.

Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Hiện tại, Công trình đang tạm dừng thi công để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, 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.

**6. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>3.025.000</b>	<b>5.617.500</b>
Công cụ, dụng cụ	3.025.000	5.617.500
b) Dài hạn	<b>64.088.368.713</b>	<b>59.518.730.842</b>
Công cụ, dụng cụ	155.751.497	139.352.696
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	63.932.617.216	59.379.378.146
<b>Cộng</b>	<b><u>64.091.393.713</u></b>	<b><u>59.524.348.342</u></b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	218.872.987	1.166.809.091	276.023.673	1.661.705.751
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>218.872.987</u></b>	<b><u>1.166.809.091</u></b>	<b><u>276.023.673</u></b>	<b><u>1.661.705.751</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	173.372.982	66.038.107	276.023.673	515.434.762
Tăng trong năm	13.000.000	145.851.132	-	158.851.132
Khấu hao trong năm	13.000.000	145.851.132	-	158.851.132
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>186.372.982</u></b>	<b><u>211.889.239</u></b>	<b><u>276.023.673</u></b>	<b><u>674.285.894</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	45.500.005	1.100.770.984	-	1.146.270.989
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>32.500.005</u></b>	<b><u>954.919.852</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>987.419.857</u></b>
<b>Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:</b>				
Số đầu năm	153.872.987	-	276.023.673	429.896.660
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>153.872.987</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>276.023.673</u></b>	<b><u>429.896.660</u></b>

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. 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.

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	282.383.660	-	-	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	200.681.445	24.800.000	-	225.481.445
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>81.702.215</b>	<b>24.800.000</b>	-	<b>56.902.215</b>

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt	96.307.587.413	53.654.491.441
<i>Cao ốc Dragon Tower</i>	<i>66.893.889.125</i>	<i>42.842.393.585</i>
<i>Trung tâm thương mại Dragon Mall</i>	<i>29.413.698.288</i>	<i>10.812.097.856</i>
<b>Cộng</b>	<b>96.307.587.413</b>	<b>53.654.491.441</b>

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

**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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)	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	-
<b>Cộng</b>	<b>3.510.300.000</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>(3.000.000.000)</b>
				<b>1.259.475.914.000</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.
- 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.

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Thuế thu nhập hoãn lại**

Dưới đây là tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và kỳ kế toán trước.

	Các khoản dự phòng	Chi phí phải trả	Cộng
<b>Năm trước</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Chuyển sang lợi nhuận (lỗ) trong năm	849.562.600	21.700.000	871.262.600
<b>Số cuối năm</b>	<b>849.562.600</b>	<b>21.700.000</b>	<b>871.262.600</b>
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	849.562.600	21.700.000	871.262.600
Chuyển sang lợi nhuận (lỗ) trong năm	(203.863.113)	(8.200.000)	(212.063.113)
<b>Số cuối năm</b>	<b>645.699.487</b>	<b>13.500.000</b>	<b>659.199.487</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	3.486.175.983	3.486.175.983	24.573.988.772	24.573.988.772
Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB	-	-	587.000.000	587.000.000
Công ty TNHH BK Việt Nam	636.220.000	636.220.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	438.353.396	438.353.396	506.868.358	506.868.358
<b>Cộng</b>	<b>4.560.749.379</b>	<b>4.560.749.379</b>	<b>25.667.857.130</b>	<b>25.667.857.130</b>

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

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(286.108.203)	7.944.618.517	-	7.658.510.314
Thuế thu nhập cá nhân	513.105.032	1.917.462.252	1.796.629.942	633.937.342
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>226.996.829</b>	<b>9.865.080.769</b>	<b>1.799.629.942</b>	<b>8.292.447.656</b>

**Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán:**

Thuế và các khoản phải thu	286.108.203	-
Thuế và các khoản phải nộp	513.105.032	8.292.447.656

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	5.125.091.528	49.495.911.401
Lãi trái phiếu phải trả	3.643.835.616	4.027.397.260
Chi phí mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Chi phí phải trả khác	67.500.000	108.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>8.836.427.144</u></b>	<b><u>55.631.808.661</u></b>

**15. Phải trả khác**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>149.396.454.475</b>	<b>116.952.839.232</b>
Phải trả cổ tức	7.962.493.660	8.369.057.426
Phải trả lãi vay	69.075.631.159	5.696.272.894
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Quốc tế Tâm Phát	60.396.831.744	89.466.011.000
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier (*)	11.730.000.000	13.190.000.000
Các khoản phải trả khác	231.497.912	231.497.912
<b>b) Dài hạn</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>149.636.454.475</u></b>	<b><u>117.192.839.232</u></b>
Trong đó, tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier là các bên liên quan (*)	<u>490.000.000</u>	<u>490.000.000</u>

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>16. Vay và nợ tài chính</b>						
a) Ngắn hạn	361.800.180.644	361.800.180.644	2.798.444.791.771	-	3.160.244.972.415	3.160.244.972.415
<i>Vay ngắn hạn</i>	361.800.180.644	361.800.180.644	1.229.163.316.683	-	1.590.963.497.327	1.590.963.497.327
Vay ngắn hạn các công ty (i)	361.800.180.644	361.800.180.644	1.229.163.316.683	-	1.590.963.497.327	1.590.963.497.327
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	1.569.281.475.088	-	1.569.281.475.088	1.569.281.475.088
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (ii)	-	-	569.281.475.088	-	569.281.475.088	569.281.475.088
Trái phiếu phát hành năm 2018 đến hạn trả (iii)	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.816.208.320.553</b>	<b>1.816.208.320.553</b>	<b>866.498.867.388</b>	<b>(2.682.707.187.941)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	683.308.320.553	683.308.320.553	866.498.867.388	(1.549.807.187.941)	-	-
Trái phiếu phát hành	1.132.900.000.000	1.132.900.000.000	-	(1.132.900.000.000)	-	-
<i>Trái phiếu phát hành năm 2018 (iii)</i>	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	(1.000.000.000.000)	-	-
<i>Trái phiếu phát hành năm 2019</i>	132.900.000.000	132.900.000.000	-	(132.900.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.178.008.501.197</b>	<b>2.178.008.501.197</b>	<b>3.664.943.659.159</b>	<b>(2.682.707.187.941)</b>	<b>3.160.244.972.415</b>	<b>3.160.244.972.415</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

- (i) Các khoản vay ngắn hạn các công ty, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất từ 9%/năm đến 12,1%/năm (năm 2019: 9%/năm). Mục đích để phục vụ cho hoạt động kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ.
- (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 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn. Thời hạn thanh toán bắt đầu từ ngày 28 tháng 02 năm 2020, lãi suất vay áp dụng là 9,5%/năm trong năm đầu tiên và là 11,2%/năm từ năm thứ 2 trở đi. 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 tầng 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"; Bù 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 Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt (xem Thuyết minh số V.5).
- (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 áp dụng từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm (năm 2019: 10,5%/năm).

**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu hỗ trợ	Chi trong năm	Số cuối năm
<b>Năm trước</b>					
Quỹ khen thưởng	717.000.000	1.400.000.000	-	1.239.000.000	878.000.000
Quỹ phúc lợi	673.546.675	1.000.000.000	-	1.090.242.000	583.304.675
<b>Cộng</b>	<b>1.390.546.675</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.329.242.000</b>	<b>1.461.304.675</b>
<b>Năm nay</b>					
Quỹ khen thưởng	878.000.000	1.600.000.000	-	1.573.000.000	905.000.000
Quỹ phúc lợi	583.304.675	800.000.000	58.000.000	88.362.176	1.352.942.499
<b>Cộng</b>	<b>1.461.304.675</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>58.000.000</b>	<b>1.661.362.176</b>	<b>2.257.942.499</b>

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trong năm nay 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>Năm trước</b>				
Số đầu năm	900.000.000.000	1.565.519.629	61.152.525.819	962.718.045.448
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	28.533.593.807	28.533.593.807
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>87.286.119.626</b>	<b>988.851.639.255</b>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	900.000.000.000	1.565.519.629	87.286.119.626	988.851.639.255
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	40.545.565.237	40.545.565.237
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>125.431.684.863</b>	<b>1.026.997.204.492</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

Tên cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ phiếu
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	13,59%	12.233.584
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	12,72%	11.452.250
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	12,72%	11.452.250
Bà Nguyễn Thị Thu	16,48%	14.833.454	16,48%	14.833.454
Các cổ đông khác	44,48%	40.028.462	44,48%	40.028.462
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>90.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>90.000.000</b>
				<b>Giá trị</b>
				122.335.840.000
				114.522.500.000
				114.522.500.000
				148.334.540.000
				400.284.620.000
				<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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	807.762.749	2.268.826.456
Lãi cho vay	81.470.777.018	43.720.417.992
Lãi trái phiếu	-	77.535.202.055
Cổ tức được chia	9.389.671.022	46.948.355.000
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	90.846.507.246	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	75.657.999.998	7.520.068.440
Phí sử dụng vốn	-	93.231.540
Lãi trả chậm trái phiếu phát hành thu hồi	(1.187.457.000)	35.992.932.000
Lãi chậm trả	40.431.935	114.120.977
<b>Cộng</b>	<b><u>257.025.692.968</u></b>	<b><u>214.193.154.460</u></b>

**2. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay	84.751.470.806	21.394.159.441
Lãi trái phiếu	109.432.186.515	143.866.011.000
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	967.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	3.000.000.000
Chi phí chiết khấu thanh toán (chung cư Linh Trung)	-	183.428.141
<b>Cộng</b>	<b><u>194.183.657.321</u></b>	<b><u>169.410.598.582</u></b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.602.078.095	8.064.661.768
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	609.441.199	368.694.312
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.568.878	117.271.099
Chi phí khấu hao	183.651.132	135.063.760
Thuế, phí và lệ phí	7.627.000	17.569.546
Chi phí dự phòng	-	197.813.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	571.972.789	633.900.664
Chi phí bằng tiền khác	4.997.955.464	6.601.249.866
<b>Cộng</b>	<b>14.130.294.557</b>	<b>16.136.224.015</b>

**4. Lợi nhuận (lỗ) khác**

Thu tiền cho thuê, phí quản lý căn hộ, chung cư	-	419.090.909
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.037.882	24.305.810
Thu nhập khác	25.488.804	160.151.223
<b>Thu nhập khác</b>	<b>28.526.686</b>	<b>603.547.942</b>
Chi phí quản lý, sửa chữa căn hộ, chung cư	-	1.050.000.000
Chi phí phạt	-	330.600.000
Chi phí khác	38.020.909	221.861.876
<b>Chi phí khác</b>	<b>38.020.909</b>	<b>1.602.461.876</b>
<b>Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác</b>	<b>(9.494.223)</b>	<b>(998.913.934)</b>

**5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>48.702.246.867</b>	<b>27.647.417.929</b>
<b>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:</b>	<b>(8.979.154.281)</b>	<b>(39.862.569.231)</b>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.538.332.304	7.151.269.860
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(10.517.486.585)	(47.013.839.091)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>39.723.092.586</b>	<b>(12.215.151.302)</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>7.944.618.517</b>	<b>(14.913.278)</b>

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

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>40.545.565.237</b>	<b>28.533.593.807</b>
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>37.545.565.237</b>	<b>25.533.593.807</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>417</b>	<b>284</b>

**b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	37.545.565.237	25.533.593.807
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>37.545.565.237</b>	<b>25.533.593.807</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm 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>417</b>	<b>284</b>

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

Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	767.010.077	487.075.411
Chi phí nhân viên	7.602.078.095	37.206.217.541
Chi phí khấu hao	183.651.132	135.063.760
Chi phí dịch vụ mua ngoài	571.972.789	210.181.389.277
Chi phí bằng tiền khác	18.866.752.401	17.091.251.165
<b>Cộng</b>	<b>27.991.464.494</b>	<b>265.100.997.154</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	-	66.082.191
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	30.657.999.998	43.907.661.148
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu chuyển khoản vay trong năm	-	237.528.174.467
Lãi cho vay được nhập gốc	70.463.381.385	2.284.372.603
Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh chuyển thành khoản vay ngắn hạn trong năm	-	416.102.294.097
Tiền phải trả chuyển thành khoản vay ngắn hạn trong năm	24.406.971.266	-
Chi phí lãi vay phải trả nhập gốc vay ngắn hạn trong năm	19.256.345.417	-
Chi phí lãi vay phải trả	54.944.377.270	49.495.911.401
Lãi trái phiếu phải trả	<u>13.980.131.360</u>	<u>7.154.712.260</u>

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

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu của năm trước đã thu trong năm	66.082.191	122.014.079
Lãi trái phiếu phải thu của năm trước đã thu trong năm	-	52.396.500.000
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu năm trước đã thu trong năm	-	28.970.113.887
Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã trả trong năm	55.192.184.295	27.824.347.387
Lãi trái phiếu phải trả năm trước đã trả trong năm	4.027.397.260	4.027.397.260
Cổ tức phải trả của các năm trước đã trả trong năm	<u>497.243.806</u>	<u>279.344.015</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 là thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty bao 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 Hiến	Chủ tịch	22/4/2019	
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	27/4/2018	01/4/2020
Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên	25/6/2020	

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	27/4/2018	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên	22/4/2019	

**Ban kiểm soát**

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	18/9/2018	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Quang Hiển	Tổng Giám đốc		25/6/2020
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc	26/6/2020	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	25/3/2019	25/6/2020
Bà Trần Thị Minh Tâm	Kế toán trưởng		

Công ty không có nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và với các bên liên quan.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phúc 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 Hiển	100.000.000	100.000.000
Ông Trương Thành Long	100.000.000	100.000.000
Bà Trần Thị Minh Tâm	10.000.000	10.000.000

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tiền lương, thưởng</b>	<b>3.579.997.312</b>	<b>4.133.316.164</b>
Ông Nguyễn Quang Hiển	2.368.752.517	2.337.304.087
Ông Võ Hữu Thiện	-	1.018.197.748
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	1.211.244.795	777.814.329
<b>Thù lao</b>	<b>408.000.000</b>	<b>408.000.000</b>
Ông Nguyễn Quang Trung	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Thanh Quang	18.000.000	72.000.000
Ông Vũ Hoài Nam	54.000.000	-
Bà Bùi Hương Quế	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	72.000.000	72.000.000
Ông Đào Ngọc Phương Nam	48.000.000	48.000.000
Ông Đoàn Thu Hương	48.000.000	48.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.987.997.312</b>	<b>4.541.316.164</b>

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

**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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.16, 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).

***Hệ số đòn bẩy tài chính***

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản vay/trái phiếu phát hành	3.160.244.972.415	2.178.008.501.197
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(2.775.957.496)	(30.914.075.427)
Nợ thuần	3.157.469.014.919	2.147.094.425.770
Vốn chủ sở hữu	1.026.997.204.492	988.851.639.255
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>307%</b>	<b>217%</b>

**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>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</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	2.775.957.496	2.775.957.496	30.914.075.427	30.914.075.427
Phải thu của khách hàng	2.861.035.920	2.861.035.920	6.205.417.086	6.205.417.086
Phải thu về cho vay	1.630.175.928.455	1.630.175.928.455	820.712.547.070	820.712.547.070
Phải thu khác	1.546.588.819.078	1.546.588.819.078	388.709.033.243	388.709.033.243
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.510.300.000	837.900.000	1.005.510.300.000	1.259.475.914.000
<b>Cộng</b>	<b>3.185.912.040.949</b>	<b>3.183.239.640.949</b>	<b>2.252.051.372.826</b>	<b>2.506.016.986.826</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	4.560.749.379	4.560.749.379	25.667.857.130	25.667.857.130
Chi phí phải trả	15.119.789.888	15.119.789.888	58.759.123.661	58.759.123.661
Phải trả khác	143.175.192.012	143.175.192.012	113.887.624.513	113.887.624.513
Các khoản vay/	3.160.244.972.415	3.160.244.972.415	2.178.008.501.197	2.178.008.501.197

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
trái phiếu phát hành				
<b>Cộng</b>	<b>3.323.100.703.694</b>	<b>3.323.100.703.694</b>	<b>2.376.323.106.501</b>	<b>2.376.323.106.501</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 về 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.10.
- 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, 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 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 và hoạt động đầu tư tài chính, 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 cho vay, phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh 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.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*****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, và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19,... 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.

***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 về cho vay và phải thu khác).

***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 đôn 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 về cho vay, phải thu khác***

Các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác chủ yếu là các khoản cho các bên có liên quan vay 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. Ban 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

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



**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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>Số cuối năm</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.775.957.496	-	-	2.775.957.496
Phải thu của khách hàng	2.861.035.920	-	-	2.861.035.920
Phải thu về cho vay	1.630.175.928.455	-	-	1.630.175.928.455
Phải thu khác	1.169.132.530.267	377.456.288.811	-	1.546.588.819.078
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
<b>Cộng</b>	<b>2.804.945.452.138</b>	<b>377.456.288.811</b>	<b>3.510.300.000</b>	<b>3.185.912.040.949</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	4.560.749.379	-	-	4.560.749.379
Chi phí phải trả	15.119.789.888	-	-	15.119.789.888
Phải trả khác	142.935.192.012	240.000.000	-	143.175.192.012
Các khoản vay/trái phiếu phát hành	3.160.244.972.415	-	-	3.160.244.972.415
<b>Cộng</b>	<b>3.322.860.703.694</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.323.100.703.694</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(517.915.251.556)</b>	<b>377.216.288.811</b>	<b>3.510.300.000</b>	<b>(137.188.662.745)</b>
<b>Số đầu năm</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.914.075.427	-	-	30.914.075.427
Phải thu của khách hàng	6.205.417.086	-	-	6.205.417.086
Phải thu về cho vay	820.712.547.070	-	-	820.712.547.070
Phải thu khác	41.566.991.006	347.142.042.237	-	388.709.033.243
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
<b>Cộng</b>	<b>899.399.030.589</b>	<b>347.142.042.237</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>2.252.051.372.826</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	25.667.857.130	-	-	25.667.857.130

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

**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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Chi phí phải trả	58.759.123.661	-	-	58.759.123.661
Phải trả khác	113.647.624.513	240.000.000	-	113.887.624.513
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	361.800.180.644	1.816.208.320.553	-	2.178.008.501.197
<b>Cộng</b>	<b>559.874.785.948</b>	<b>1.816.448.320.553</b>	<b>-</b>	<b>2.376.323.106.501</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>339.524.244.641</b>	<b>(1.469.306.278.316)</b>	<b>1.005.510.300.000</b>	<b>(124.271.733.675)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của 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 chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết như sau:

**Bảng cân đối kế toán**

	Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu năm (Được trình bày lại)
Chi phí phải trả ngắn hạn	58.759.123.661	(3.127.315.000)	55.631.808.661
Phải trả ngắn hạn khác	113.825.524.232	3.127.315.000	116.952.839.232

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2021



**NGUYỄN VŨ ANH TÚ**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THÀNH NHƠN**  
Người lập biểu

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



Thank  
you



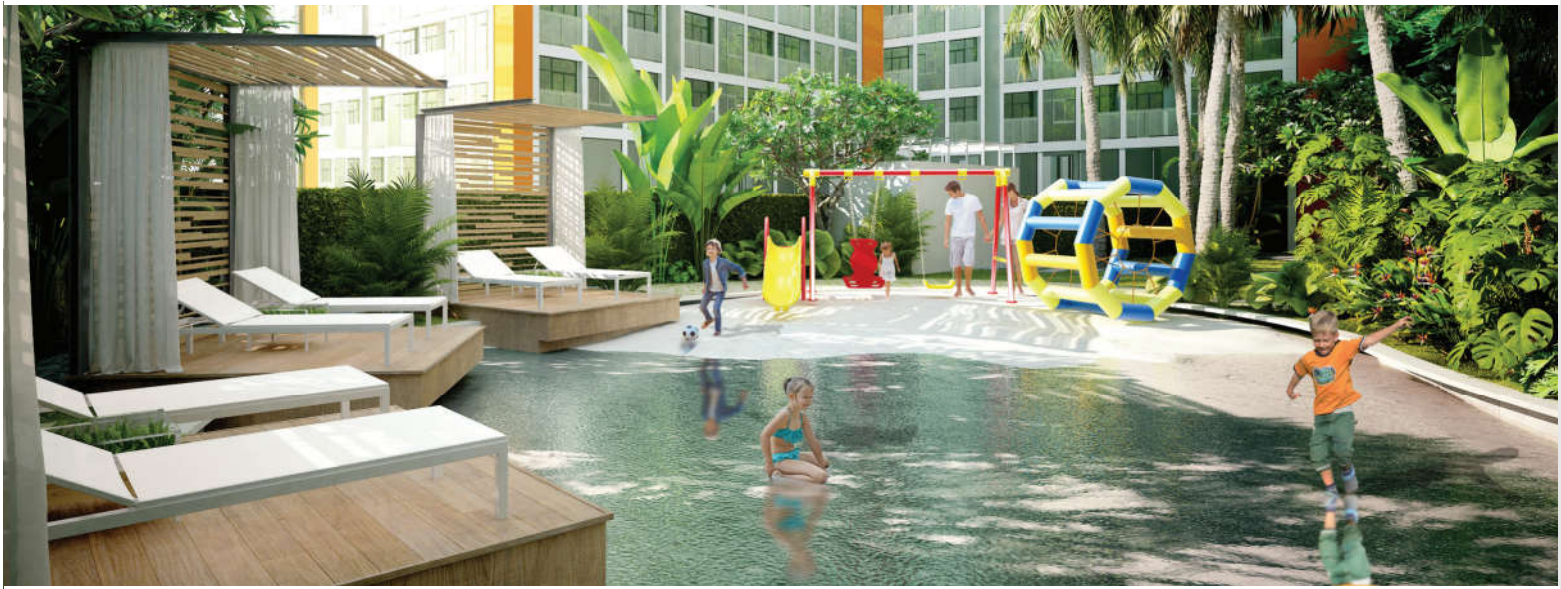
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2021*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VŨ ANH TÚ**



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

📍 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

☎ (+84-28) 22418282 - 38382030

🌐 [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)