

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 44

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc 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 đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc 

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60792124/21102473

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.208.383.492.895	3.223.725.017.932
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	39.548.535.234	77.336.422.978
111	1. Tiền		39.548.535.234	20.336.422.978
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	57.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		425.589.902.031	289.265.817.693
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	96.525.142.015	99.525.710.758
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	229.507.071.710	120.583.887.559
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	104.001.072.306	72.616.983.376
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(4.443.384.000)	(3.460.764.000)
140	III. Hàng tồn kho	9	1.723.536.130.136	2.835.983.742.380
141	1. Hàng tồn kho		1.738.953.082.389	2.852.912.014.633
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(15.416.952.253)	(16.928.272.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		19.708.925.494	21.139.034.881
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	19.708.925.494	21.139.034.881
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.029.010.921.401	306.978.666.981
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.620.247.809	19.242.124.430
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	3.168.711.449
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	23.281.307.809	21.922.775.809
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6, 8	(2.661.060.000)	(5.849.362.828)
220	II. Tài sản cố định		48.689.436.969	49.818.516.417
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	11.116.358.719	12.245.438.167
222	Nguyên giá		32.213.089.751	32.213.089.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.096.731.032)	(19.967.651.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.573.078.250	37.573.078.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	13	41.805.396.359	44.488.479.575
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(25.271.683.989)	(22.588.600.773)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.473.732.870.589	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.473.732.870.589	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	443.649.977.705	192.951.886.547
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	376.960.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	21.000.000.000	133.199.143.238
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	15.3	59.105.320.000	42.755.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2, 15.3	(13.915.342.295)	(17.002.576.691)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.3	500.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		512.991.970	477.660.012
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		144.116.214	96.788.656
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	368.875.756	380.871.356
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.237.394.414.296	3.530.703.684.913

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.576.257.176.137	1.946.569.718.593
310	I. Nợ ngắn hạn		2.237.112.289.326	1.032.940.200.650
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	132.355.044.313	160.246.447.026
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	966.647.452.757	62.100.945.272
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	26.107.090.715	14.177.215.340
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	124.319.815.170	57.552.044.894
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		669.168.304	160.956.667
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	55.014.163.437	82.462.405.307
320	7. Vay ngắn hạn	22	930.365.042.509	656.240.186.144
322	8. Quỹ phúc lợi và khen thưởng		1.634.512.121	-
330	II. Nợ dài hạn		339.144.886.811	913.629.517.943
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	160.266.641.569	727.809.362.201
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	11.004.684.340	3.886.616.840
338	4. Vay dài hạn	22	160.000.000.000	174.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.411.288.364	2.471.266.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.661.137.238.159	1.584.133.966.320
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.661.137.238.159	1.584.133.966.320
411	1. Vốn cổ phần đã góp		690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		67.026.454.546	62.940.539.322
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164.385.894.400	91.468.537.785
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		50.607.763.395	18.173.139.102
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		113.778.131.005	73.295.398.683
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.237.394.414.296	3.530.703.684.913

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	451.185.465.546	621.730.153.307
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(300.026.283.146)	(531.255.221.570)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		151.159.182.400	90.474.931.737
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	17.702.321.134	10.890.041.784
22	5. Chi phí tài chính	26	(11.486.911.693)	(6.592.342.451)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(14.574.146.089)	(6.072.683.531)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(7.918.963.917)	(8.168.708.844)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(21.657.064.312)	(15.974.358.272)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		127.798.563.612	70.629.563.954
31	9. Thu nhập khác	28	13.329.260.817	13.316.996.702
32	10. Chi phí khác	28	(25.719.272.793)	(10.606.211.973)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(12.390.011.976)	2.710.784.729
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.408.551.636	73.340.348.683
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(1.618.425.031)	-
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(11.995.600)	(44.950.000)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		113.778.131.005	73.295.398.683



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.408.551.636	73.340.348.683
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11, 13	3.812.162.664	4.453.258.440
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(6.744.259.224)	(4.736.538.349)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.702.321.134)	(12.477.163.001)
06	Chi phí lãi vay	26	14.574.146.089	6.072.683.531
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		109.348.280.031	66.652.589.304
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(126.032.132.965)	85.180.700.506
10	Tăng hàng tồn kho		(272.540.405.879)	(53.602.318.208)
11	Tăng các khoản phải trả		407.677.573.673	158.901.638.877
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.382.781.829	(4.683.083.161)
14	Tiền lãi vay đã trả		(104.862.849.984)	(111.390.316.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(2.675.060.839)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		12.298.185.866	141.059.210.390
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		-	(135.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	10.454.545.454
23	Tiền chi mua trái phiếu		(500.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(247.110.856.762)	(1.920.786.768)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	96.581.355.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		5.802.321.134	2.810.828.552
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(241.808.535.628)	107.790.942.238
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	910.365.042.509	470.494.553.670
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(650.240.186.144)	(661.730.677.590)
36	Cổ tức đã trả		(68.402.394.347)	(23.936.487.019)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		191.722.462.018	(215.172.610.939)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(37.787.887.744)	33.677.541.689
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		77.336.422.978	43.658.881.289
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	39.548.535.234	77.336.422.978



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 122 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 110).

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

▶ *Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco*

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 85%).

▶ *Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal*

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0%).

▶ *Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương*

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 37,4% quyền biểu quyết).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cứng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho – bất động sản tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong năm hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 – 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau 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.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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 khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 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 gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Mua Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD")

Trước đây, Công ty trình bày khoản đầu tư vào SGBD là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp đủ vốn theo tỷ lệ trên GCNĐKDN. Theo đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty vào SGBD là 37,37% và SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

Trong năm, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của SGBD ngày 22 tháng 11 năm 2018, các cổ đông của SGBD tiếp tục góp thêm vốn cho đủ vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 27 tháng 3 năm 2019, Công ty đã góp thêm 80.760.856.762 VND vào SGBD, tăng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại SGBD lên 64,32% vốn điều lệ. Theo đó, SGBD trở thành công ty con của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.099.500.978	10.859.483.253
Tiền gửi ngân hàng	38.449.034.256	9.476.939.725
Các khoản tương đương tiền	-	57.000.000.000
TỔNG CỘNG	39.548.535.234	77.336.422.978

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng dự án Long Thới (*)	60.746.594.527	59.601.830.459
Khách hàng dự án Terra Royal	20.462.111.856	-
Khách hàng dự án 6B	9.268.045.015	8.386.605.419
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	-	21.643.402.000
Phải thu các bên khác	6.048.390.617	9.893.872.880
TỔNG CỘNG	96.525.142.015	99.525.710.758
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	95.791.758.015	98.792.326.758
Trong đó:		
Các bên khác	92.423.910.972	95.424.479.715
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.101.231.043	4.101.231.043

(*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	95.667.236.615	74.603.787.441
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	63.531.400	24.016.310.687
Phải thu từ hoạt động khác	794.374.000	905.612.630
TỔNG CỘNG	96.525.142.015	99.525.710.758

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	60.746.594.527	59.601.830.459
Dự án Terra Royal (ii)	20.462.111.856	-
Dự án 6B (i)	318.400.000	398.400.000
Dự án 6B (ii)	8.944.645.015	9.038.488.765
Dự án Phong Phú (i)	1.778.700.000	1.857.400.000
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	2.033.636.000
Cao ốc An Khang (i)	1.674.032.217	1.674.032.217
TỔNG CỘNG	95.667.236.615	74.603.787.441

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	101.437.275.242	72.836.454.610
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	20.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	15.299.197.600	19.899.197.600
Công Ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện Hoàng Trang	10.334.500.000	-
Các bên khác	42.875.974.211	40.009.653.579
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	128.069.796.468	47.747.432.949
TỔNG CỘNG	229.507.071.710	120.583.887.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	104.001.072.306	72.616.983.376
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh 31</i>)	68.948.004.977	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	8.100.000.000
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	10.479.998.825	6.444.535.729
Công ty Cổ phần May Thăng Long	4.300.000.000	4.300.000.000
Ứng trước cho nhân viên	1.400.000.000	1.794.760.000
Khác	111.669.000	2.379.741.347
	6.555.813.970	7.542.706.300
Dài hạn	23.281.307.809	21.922.775.809
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	19.027.346.202	17.668.814.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	127.282.380.115	94.539.759.185
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.710.000.000)	(2.727.380.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.718.400.249)
GIÁ TRỊ THUẦN	120.911.320.115	89.093.978.936

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Terra Royal (i)	727.280.225.009	-	1.881.908.722.370	-	VND
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	566.622.359.105	-	558.868.353.294	-	
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.199.907.652	-	
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	116.084.729.964	-	116.057.729.964	-	
Dự án Nhơn Trạch	97.250.738.718	-	80.492.563.672	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Dự án 6B - Lô 6, 7 & 8	27.830.670.211	-	24.215.473.882	-	
Dự án Cửa Lấp	8.626.235.735	-	-	-	
Các dự án khác	34.090.698.666	(15.416.952.253)	30.320.473.743	(16.928.272.253)	
TỔNG CỘNG	1.738.953.082.389	(15.416.952.253)	2.852.912.014.633	(16.928.272.253)	

- (i) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).
- (ii) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).
- (iii) Quyền sử dụng 136.585 m², đất tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè là 44.536.088 VND và dự án Terra Royal là 19.664.389.406 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm và số cuối năm	<u>25.919.071.552</u>	<u>378.456.812</u>	<u>4.254.115.509</u>	<u>1.661.445.878</u>	<u>32.213.089.751</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	<u>4.280.813.180</u>	<u>378.456.812</u>	<u>2.348.951.873</u>	<u>1.296.282.242</u>	<u>8.304.504.107</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	<u>14.334.870.338</u>	<u>378.456.812</u>	<u>3.888.959.154</u>	<u>1.365.365.280</u>	<u>19.967.651.584</u>
Khấu hao trong năm	<u>865.530.360</u>	<u>-</u>	<u>190.516.368</u>	<u>73.032.720</u>	<u>1.129.079.448</u>
Số cuối năm	<u>15.200.400.698</u>	<u>378.456.812</u>	<u>4.079.475.522</u>	<u>1.438.398.000</u>	<u>21.096.731.032</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>11.584.201.214</u>	<u>-</u>	<u>365.156.355</u>	<u>296.080.598</u>	<u>12.245.438.167</u>
Số cuối năm	<u>10.718.670.854</u>	<u>-</u>	<u>174.639.987</u>	<u>223.047.878</u>	<u>11.116.358.719</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Số tiền này thể hiện quyền sử dụng đất tại Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị ghi sổ lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Đất và nhà (*)

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 67.077.080.348

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm 22.588.600.773
Hao mòn trong năm 2.683.083.216

Số cuối năm 25.271.683.989

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 44.488.479.575

Số cuối năm 41.805.396.359

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.536.395.223	9.197.906.030
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>(3.465.075.090)</u>	<u>(3.070.539.001)</u>
Giá trị thuần	<u>6.071.320.133</u>	<u>6.127.367.029</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng cho khu khách sạn, các sân thương mại và tầng hầm của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	786.572.895.346	-
Tiền sử dụng đất	522.268.186.277	-
Chi phí lãi vay	164.891.788.966	-
TỔNG CỘNG	<u>1.473.732.870.589</u>	<u>-</u>

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	376.960.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	21.000.000.000	133.199.143.238
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.3</i>)	59.605.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(13.915.342.295)</u>	<u>(17.002.576.691)</u>
TỔNG CỘNG	<u>443.649.977.705</u>	<u>192.951.886.547</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng	
	Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(4.990.342.295)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG	376.960.000.000	(4.990.342.295)	34.000.000.000	-	

(i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan.

Trước đây, Công ty trình bày khoản đầu tư vào SGBD là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp đủ vốn theo tỷ lệ trên GCNĐKDN. Theo đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty vào SGBD là 37,37% và SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

Trong năm, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của SGBD ngày 22 tháng 11 năm 2018, các cổ đông của SGBD tiếp tục góp thêm vốn cho đủ vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 27 tháng 3 năm 2019, Công ty đã góp thêm 80.760.856.762 VND vào SGBD, tăng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại SGBD lên 64,32% vốn điều lệ. Theo đó, SGBD trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0%).

(iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 85%).

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm						
		Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Quyền biểu quyết %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Quyền biểu quyết %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Bất động sản	36,36	36,36	21.000.000.000	-	21.000.000.000	36,36	36,36	21.000.000.000	-	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Bất động sản	-	-	-	-	-	37,40	64,32	112.199.143.238	(8.077.576.691)	104.121.566.547
TỔNG CỘNG				21.000.000.000		21.000.000.000			133.199.143.238	(8.077.576.691)	125.121.566.547

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Trái phiếu	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Vân Điện	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06
TỔNG CỘNG	59.605.320.000	(8.925.000.000)	50.680.320.000			42.755.320.000	(8.925.000.000)	33.830.320.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	87.233.532.466	91.573.777.652
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 26)	14.574.146.089	6.072.683.531
TỔNG CỘNG	<u>101.807.678.555</u>	<u>97.646.461.183</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	110.082.858.813	140.093.226.973
Phải trả các bên khác	22.272.185.500	20.153.220.053
TỔNG CỘNG	<u>132.355.044.313</u>	<u>160.246.447.026</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	966.647.452.757	62.100.945.272
Dự án Terra Royal	897.374.220.085	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	28.846.246.059	33.156.855.179
Dự án Cửa Lấp	18.500.000.000	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	8.622.136.300	14.416.436.573
Các dự án khác	13.304.850.313	14.527.653.520
Dài hạn	160.266.641.569	727.809.362.201
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Terra Flora	11.251.176.000	-
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Dự án Terra Royal	-	575.779.496.632
Các dự án khác	6.395.239.869	9.409.639.869
TỔNG CỘNG	<u>1.126.914.094.326</u>	<u>789.910.307.473</u>
Trong đó:		
Các bên khác	1.113.914.094.326	781.910.307.473
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	13.000.000.000	8.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	8.198.808.945	13.326.854.302	(4.506.025.352)	17.019.637.895
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.026.449.555	5.653.888.127	(2.675.060.839)	7.005.276.843
Thuế thu nhập cá nhân	461.251.431	2.388.131.370	(2.449.416.525)	399.966.276
Thuế khác	1.490.705.409	632.367.584	(440.863.292)	1.682.209.701
TỔNG CỘNG	14.177.215.340	22.001.241.383	(10.071.366.008)	26.107.090.715

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	72.082.370.623	1.811.160.418
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	12.119.937.137	15.175.108.566
Khác	3.087.867.500	3.536.136.000
TỔNG CỘNG	124.319.815.170	57.552.044.894

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	55.014.163.437	82.462.405.307
Cổ tức phải trả	37.810.489.758	71.880.602.705
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	5.971.809.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	3.602.656.000	4.597.000.000
Mượn tiền	1.922.416.683	-
Khác	5.706.791.996	5.984.802.602
Dài hạn	11.004.684.340	3.886.616.840
Nhận ký quỹ, ký cược	11.004.684.340	3.886.616.840
TỔNG CỘNG	66.018.847.777	86.349.022.147
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>57.096.431.094</i>	<i>86.349.022.147</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>8.922.416.683</i>	<i>-</i>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
Vay ngắn hạn	656.240.186.144	689.365.042.509	(650.240.186.144)	235.000.000.000	930.365.042.509
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	182.494.553.670	376.015.042.509	(182.494.553.670)	-	376.015.042.509
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 22.4)	-	267.000.000.000	(3.000.000.000)	-	264.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	459.745.632.474	-	(459.745.632.474)	235.000.000.000	235.000.000.000
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	14.000.000.000	46.350.000.000	(5.000.000.000)	-	55.350.000.000
Vay dài hạn	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(235.000.000.000)	160.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(235.000.000.000)	160.000.000.000
TỔNG CỘNG	830.240.186.144	910.365.042.509	(650.240.186.144)	-	1.090.365.042.509

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số: 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	200.000.000.000	Ngày 8 tháng 8 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none"> Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè (Thuyết minh số 6) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 01/2019/93512/HĐTD	110.315.042.509	Ngày 11 tháng 9 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Khố C, Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 8 tháng 8 năm 2018	40.700.000.000 VND	Ngày 28 tháng 7 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201900754 ngày 11 tháng 10 năm 2019	25.000.000.000 VND	Ngày 29 tháng 10 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	9	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
TỔNG CỘNG	376.015.042.509				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HDTD	200.000.000.000	Ngày 12 tháng 4 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	11	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 6)
Hợp đồng vay số: 2235TT/15/HDTDIDH- DN/068	100.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2021			

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10,5	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m ² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m ² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

TỔNG CỘNG

395.000.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 235.000.000.000

Vay dài hạn 160.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay cá nhân

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	30.000.000.000	Thanh toán theo yêu cầu	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018	9.000.000.000	Thanh toán theo yêu cầu	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tin chấp
Ông Mai Hải Sơn					
Hợp đồng vay số 03/HĐVV ngày 27 tháng 6 năm 2019	16.350.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2020	Góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	0	Tin chấp
TOTAL	55.350.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Chi tiết khoản vay từ các công ty con:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-02/05/2019	147.000.000.000	Ngày 16 tháng 5 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	4	Tin chấp
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-2019	80.000.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	7	Tin chấp
Hợp đồng vay số 05/HDVV-2019	20.000.000.000	Ngày 5 tháng 3 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	5,3	Tin chấp
Hợp đồng vay số 04/HDVV-2019	17.000.000.000	Ngày 17 tháng 9 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	5,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	264.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	58.982.340.425	91.569.305.798	1.580.276.535.436
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	73.295.398.683	73.295.398.683
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(68.646.328.000)	(68.646.328.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	3.958.198.897	(3.958.198.897)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(791.639.799)	(791.639.799)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	62.940.539.322	91.468.537.785	1.584.133.966.320
Năm nay						
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	62.940.539.322	91.468.537.785	1.584.133.966.320
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	113.778.131.005	113.778.131.005
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Phân phối lợi nhuận Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	4.085.915.224	(4.085.915.224)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(1.634.512.121)	(1.634.512.121)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức đã công bố	34.323.164.000	68.646.328.000
Cổ tức đã trả	68.402.394.347	23.665.863.911

(*) Công ty đã công bố chia cổ tức năm 2018 từ lợi nhuận bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% cổ phiếu phổ thông theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2019.

23.3 Cổ phiếu

	Số đầu năm và số cuối năm	
	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	451.185.465.546	621.730.153.307
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	361.387.719.269	503.066.363.424
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	75.590.365.291	104.683.943.979
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	14.207.380.986	13.979.845.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	11.900.000.000	466.274.200
Thu nhập tiền lãi	5.802.321.134	2.344.554.352
Thu nhập từ thanh lý công ty liên kết	-	8.079.213.232
TỔNG CỘNG	<u>17.702.321.134</u>	<u>10.890.041.784</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	222.538.961.266	424.982.418.691
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	71.465.193.501	101.143.982.332
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.022.128.379	5.128.820.547
TỔNG CỘNG	<u>300.026.283.146</u>	<u>531.255.221.570</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	14.574.146.089	6.072.683.531
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3.087.234.396)	370.131.651
Khác	-	149.527.269
TỔNG CỘNG	<u>11.486.911.693</u>	<u>6.592.342.451</u>

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	7.918.963.917	8.168.708.844
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.875.363.917	8.153.708.844
Chi phí khác	43.600.000	15.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.657.064.312	15.974.358.272
Chi phí lương nhân viên	9.202.788.000	8.229.004.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.779.317.274	6.766.898.617
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 11)	1.129.079.448	1.770.175.218
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	982.620.000	(5.406.620.000)
Chi phí khác	5.563.259.590	4.614.900.437
TỔNG CỘNG	<u>29.576.028.229</u>	<u>24.143.067.116</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	13.329.260.817	13.316.996.702
Thu nhập từ xóa sổ các dự án	4.571.555.501	-
Phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	3.422.840.727	8.855.140.341
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	1.587.121.217
Thu nhập khác	5.334.864.589	2.874.735.144
Chi phí khác	(25.719.272.793)	(10.606.211.973)
Các khoản phạt thuế	(17.002.594.044)	(1.052.218.473)
Xóa sổ chi phí các dự án khác	(3.412.956.790)	-
Xóa sổ chi phí dự án Đắc Nông	-	(5.164.970.451)
Chi phí đền bù dự án Bình Hòa	-	(1.155.520.000)
Chi phí khác	(5.303.721.959)	(3.233.503.049)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(12.390.011.976)	2.710.784.729

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án	202.356.200.078	424.982.418.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.244.510.775	107.910.880.949
Chi phí lương nhân viên	9.202.788.000	8.229.004.000
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.875.363.917	8.153.708.844
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10 và 12)	3.812.162.664	4.453.258.440
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	982.620.000	(5.406.620.000)
Chi phí khác	8.945.904.753	7.075.637.762
TỔNG CỘNG	309.419.550.187	555.398.288.686

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.618.425.031	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	11.995.600	44.950.000
TỔNG CỘNG	1.630.420.631	44.950.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.408.551.636	73.340.348.683
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.081.710.327	14.668.069.737
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.967.144.513	1.004.541.084
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	(23.038.434.209)	(15.534.405.981)
Cổ tức được nhận	(2.380.000.000)	(93.254.840)
Chi phí thuế TNDN	1.630.420.631	44.950.000

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trợ cấp thôi việc phải trả	190.600.400	202.596.000	(11.995.600)	(44.950.000)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	368.875.756	380.871.356	(11.995.600)	(44.950.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(11.995.600)	(44.950.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	390.386.026.685	383.679.119.250
		Cổ tức	11.900.000.000	-
		Chi hộ	1.134.309.532	932.296.073
		Doanh thu cho thuê nhà	109.090.908	109.090.908
		Doanh thu thanh lý tài sản	-	10.454.545.455
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	117.000.000.000	-
		Góp vốn	103.683.273.445	-
		Mượn tiền	22.922.416.683	-
		Trả nợ vay	21.000.000.000	847.000.000
		Lãi vay	4.851.109.589	-
		Tạm ứng hoạt động	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal	Công ty con	Vay	150.000.000.000	-
		Nhận kí quỹ	7.000.000.000	-
		Lãi vay	3.576.219.178	-
		Trả nợ vay	3.000.000.000	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	30.000.000.000	14.000.000.000
		Trả nợ vay	5.000.000.000	-
		Lãi vay	1.106.358.904	211.265.753
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	7.689.405.379	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan

Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	107.807.628.334	35.174.670.194
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	12.572.762.755
			128.069.796.468	47.747.432.949
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Thành viên Ban quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Cổ tức	11.900.000.000	-
		Chi hộ	198.004.977	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
			70.540.906.584	45.442.901.607
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	108.522.204.268	138.532.572.428
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
			110.082.858.813	140.093.226.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	<u>13.000.000.000</u>	<u>8.000.000.000</u>
Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác				
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Kí quỹ	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	1.922.416.683	-
			<u>8.922.416.683</u>	<u>-</u>
Vay				
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	147.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	117.000.000.000	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	<u>39.000.000.000</u>	<u>14.000.000.000</u>
			<u>303.000.000.000</u>	<u>14.000.000.000</u>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>2.883.699.000</u>	<u>2.547.641.000</u>

32. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 567.331.495.293 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 497.537.317.704 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.


33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã xóa sổ các khoản nợ khó đòi của Dự án An Sương, Dự án bê tông, Dự án Đài Phát thanh Truyền hình Bà Rịa Vũng Tàu và dự án khác với số tiền lần lượt là 2.324.377.287 VND, 1.724.448.946 VND, 1.130.613.959 VND và 62.251.130 vì những dự án này đã xây dựng từ nhiều năm trước và không quyết toán được giá trị dự án với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020