

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 491.958.519.839 | 547.637.484.605 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 14.517.313.784 | 95.090.085.619 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.701.700.184 | 10.791.177.571 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.3 | 37.872.319.145 | 55.200.000.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.3 | - | 200.000.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.3 | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.3 | 37.872.319.145 | 55.000.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 219.332.279.712 | 106.950.266.671 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 68.188.747.581 | 63.634.004.302 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 30.000.000.000 | 30.066.722.190 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.4 | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4 | 121.143.532.131 | 13.249.540.179 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | V.5 | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.6 | 219.772.266.379 | 290.397.132.315 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 219.772.266.379 | 290.397.132.315 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 464.340.819 | - |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.10 | - | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.12 | 464.340.819 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | V.15 | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 175.429.195.944 | 153.040.306.199 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 26.461.183.003 | 29.216.508.945 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.2 | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.4 | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4 | 26.461.183.003 | 29.216.508.945 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 14.703.266.840 | 13.278.741.890 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.7 | 2.147.145.111 | 384.032.229 |
| - Nguyên giá | 222 | | 6.069.445.803 | 3.984.659.212 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.922.300.692) | (3.600.626.983) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.12 | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.8 | 12.556.121.729 | 12.894.709.661 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.094.245.661 | 17.094.245.661 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (4.538.123.932) | (4.199.536.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.9 | 36.124.772.914 | 549.661.115 |
| - Nguyên giá | 231 | | 37.106.007.800 | 1.016.712.394 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (981.234.886) | (467.051.279) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.9 | 80.483.894.010 | 82.790.668.409 |
| 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn | 241 | | 80.052.297.084 | 82.790.668.409 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 431.596.926 | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.3 | 4.384.000.000 | 4.384.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.3 | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.3 | 34.000.000 | 34.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.3 | 4.350.000.000 | 4.350.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.3 | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.3 | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13.272.079.177 | 22.820.725.840 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10 | 13.272.079.177 | 22.820.725.840 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.17 | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | V.15 | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 667.387.715.783 | 700.677.790.804 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 382.943.538.632 | 420.138.338.972 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 382.943.538.632 | 420.138.338.972 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 12.111.810.028 | 17.071.404.726 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 157.012.486.745 | 222.539.650.174 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12 | 415.376.400 | 2.752.360.410 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.275.059.163 | 2.106.325.267 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | 196.834.347.155 | 163.556.991.456 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | 913.488.611 |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.15 | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.14 | 12.009.705.008 | 9.507.544.437 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.16 | - | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.16 | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 3.284.754.133 | 1.690.573.891 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | V.11 | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | V.13 | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.15 | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.14 | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.16 | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | V.22 | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | V.23 | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | V.17 | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | V.16 | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ | 343 | | - | - |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | V.18 | 284.444.177.151 | 280.539.451.832 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.18 | 284.444.177.151 | 280.539.451.832 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.18 | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | V.18 | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | V.18 | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 22.398.626.127 | 22.398.626.127 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | V.22 | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | V.18 | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | V.18 | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | V.18 | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | V.18 | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.18 | 107.771.834.673 | 106.272.991.169 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | V.18 | 8.064.134.690 | 8.064.134.690 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.18 | 20.220.281.661 | 17.814.399.846 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 5.117.383.624 | 5.310.284.222 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 15.102.898.037 | 12.504.115.624 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 667.387.715.783 | 700.677.790.804 |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Quý IV năm 2020 | Quý IV năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 83.454.163.213 | 66.981.084.505 | 144.812.553.852 | 121.501.585.591 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | 83.454.163.213 | 66.981.084.505 | 144.812.553.852 | 121.501.585.591 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 71.553.886.697 | 50.683.790.053 | 114.452.227.040 | 91.380.383.921 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | 11.900.276.516 | 16.297.294.452 | 30.360.326.812 | 30.121.201.670 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 2.007.228.751 | 909.722.600 | 6.714.212.227 | 2.768.490.694 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 4.562.465 | - | 4.562.465 | - |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | - | - | - | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 5.960.334.437 | 4.233.220.892 | 10.186.526.002 | 5.745.731.552 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 1.741.316.046 | 4.392.124.221 | 10.638.725.613 | 12.120.972.526 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | 6.201.292.319 | 8.581.671.939 | 16.244.724.959 | 15.022.988.286 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 119.426.194 | 160.716.705 | 392.719.588 | 324.677.575 |
| 12. Chi phí khác | 32 | - | 50.000.000 | 261.928.216 | 76.599.153 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | 119.426.194 | 110.716.705 | 130.791.372 | 248.078.422 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | 6.320.718.513 | 8.692.388.644 | 16.375.516.331 | 15.271.066.708 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | (618.385.846) | 1.599.594.716 | 1.272.618.294 | 2.766.951.084 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | - | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận kế toán sau thuế | 60 | 6.939.104.359 | 7.092.793.928 | 15.102.898.037 | 12.504.115.624 |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 |
|--|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 91.190.255.102 | 212.327.163.737 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (160.020.343.918) | (168.794.118.214) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (7.518.788.674) | (7.186.172.413) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | - | - |
| 5. Thuế TNDN đã nộp | 05 | | (4.334.678.843) | (4.505.518.407) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 16.774.732.122 | 5.532.216.527 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (28.697.789.630) | (10.338.925.239) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (92.606.613.841) | 27.034.645.991 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (2.084.786.591) | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (51.786.817.556) | (55.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 68.914.498.411 | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (34.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 200.000.000 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 6.870.091.742 | 2.046.599.420 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 22.112.986.006 | (52.987.400.580) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | 60.474.864.000 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | - |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | - | - |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (10.079.144.000) | (14.362.780.200) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (10.079.144.000) | 46.112.083.800 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 |
|---|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | (80.572.771.835) | 20.159.329.211 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | V.1 | 95.090.085.619 | 74.930.756.408 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | V.1 | 14.517.313.784 | 95.090.085.619 |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 03/01/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 125.989.300.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. San lấp mặt bằng. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

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

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý IV năm 2020

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: 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 như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là **Dự phòng nợ phải thu khó đòi**: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 07 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 07 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |
| - Phần mềm kế toán | 03 năm |
| - Bất động sản đầu tư | 05 - 10 năm |

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm ẩn". Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát 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 nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là 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.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành 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 là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1.1. Tiền mặt (VND) | 102.573.282 | 57.569.950 |
| 1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND) | 1.599.126.902 | 10.733.607.621 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 8 | 377.162.142 | 2.485.374.324 |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh | 127.617.582 | 8.166.714.678 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín | 1.016.228.242 | 16.628.818 |
| + Ngân hàng khác | 78.118.936 | 64.889.801 |
| 1.3. Các khoản tương đương tiền (VND) | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 8 | - | 5.017.253.463 |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Quận 5 | 12.815.613.600 | 7.343.482.900 |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh | | 65.915.734.719 |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định | | 6.022.436.966 |
| Cộng | 14.517.313.784 | 95.090.085.619 |

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Công ty CP thương mại dịch vụ Hai Hạnh | 36.593.410.000 | 37.593.410.000 |
| Đặng Hồng Trúc Thu | 8.850.466.000 | 9.050.466.000 |
| Các khách hàng khác | 22.744.871.581 | 16.990.128.302 |
| Cộng | 68.188.747.581 | 63.634.004.302 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|-----------------------------|-------------|----------|----------------|-------------|----------|----------------|
| | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| - Các khoản đầu tư khác | - | - | - | 200.000.000 | - | 200.000.000 |
| + Chứng chỉ quỹ VinaCapital | - | - | - | 200.000.000 | - | 200.000.000 |
| Cộng | - | - | - | 200.000.000 | - | 200.000.000 |

3.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 37.872.319.145 | 37.872.319.145 | 55.000.000.000 | 55.000.000.000 |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Quận 5 | - | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh | 5.340.229.754 | 5.340.229.754 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Bắc Hải | 13.772.210.193 | 13.772.210.193 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Kỳ Hòa | 3.203.358.649 | 3.203.358.649 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định | 15.556.520.549 | 15.556.520.549 | | |
| Cộng | 37.872.319.145 | 37.872.319.145 | 55.000.000.000 | 55.000.000.000 |

3.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| a. Đầu tư vào công ty con | - | - | - | - | - | - |
| b. Đầu tư vào công ty liên doanh, | 34.000.000 | - | 34.000.000 | 34.000.000 | - | 34.000.000 |
| Công ty quản lý BĐS Hưng Phú | 34.000.000 | - | 34.000.000 | 34.000.000 | - | 34.000.000 |
| c. Đầu tư vào các đơn vị khác | 4.350.000.000 | - | 4.350.000.000 | 4.350.000.000 | - | 4.350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | 4.350.000.000 | - | 4.350.000.000 | 4.350.000.000 | - | 4.350.000.000 |
| Cộng | 4.384.000.000 | - | 4.384.000.000 | 4.384.000.000 | - | 4.384.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 4.1. Ngắn hạn | | | | |
| - Tạm ứng | 10.000.000 | - | 20.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 121.133.532.131 | - | 13.229.540.179 | - |
| + Công ty TNHH MTV DVCI huyện Nhà Bè | 12.961.438.475 | - | 12.961.438.475 | - |
| + Lãi tiền gửi | 66.154.420 | - | 260.565.335 | - |
| + 1% thuế TNDN tạm nộp | 1.569.941.867 | - | - | - |
| + Trần Tuấn Đạt (hợp đồng ủy thác chuyển nhượng DA Vĩnh Long) | 10.000.000.000 | - | - | - |
| + Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Bình Dương | 96.528.461.000 | - | - | - |
| + Khác | 7.536.369 | - | 7.536.369 | - |
| Cộng | 121.143.532.131 | - | 13.249.540.179 | - |

4.2. Dài hạn

| | | | | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| - Ký cược, ký quỹ | 8.444.152.000 | - | 8.444.152.000 | - |
| + Sở Kế hoạch đầu tư TP.HCM | 8.405.452.000 | - | 8.405.452.000 | - |
| + Khác | 38.700.000 | - | 38.700.000 | - |
| - Hợp tác kinh doanh | 17.683.561.959 | - | 20.706.304.930 | - |
| + Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn | - | - | 123.477.000 | - |
| + Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 3.515.380.927 | - | 3.515.380.927 | - |
| + Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè | 14.168.181.032 | - | 17.067.447.003 | - |
| - Phải thu khác | 333.469.044 | - | 66.052.015 | - |
| + Phạm Duy Vũ (thu hồi chi phí công trình KDC Trí Minh) | 276.134.298 | - | - | - |
| + Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn | 57.334.746 | - | 66.052.015 | - |
| Cộng | 26.461.183.003 | - | 29.216.508.945 | - |

5. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

6. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Chi phí SXKD dở dang (*) | 196.782.750.454 | - | 255.989.365.057 | - |
| - Thành phẩm | 90.362.921 | - | 90.362.921 | - |
| - Hàng hóa bất động sản (**) | 22.899.153.004 | - | 34.317.404.337 | - |
| Cộng | 219.772.266.379 | - | 290.397.132.315 | - |

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|----------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| KDC Bình Đăng P6 Q8 | - | - | 2.210.479.969 | - |
| Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8 | 126.218.591.635 | - | 185.006.635.471 | - |
| KDC Nhơn Đức, Nhà Bè | 64.213.207.347 | - | 64.213.207.347 | - |
| Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng | 6.350.951.472 | - | 4.559.042.270 | - |

(**) Hàng hóa bất động sản là dự án căn hộ Terra Royal

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chi tiêu | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | TSCĐ hữu hình khác | Cộng |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.814.646.057 | 209.376.791 | 960.636.364 | - | - | 3.984.659.212 |
| Số tăng trong năm | 1.042.845.455 | - | 1.041.941.136 | - | - | 2.084.786.591 |
| - Mua trong kỳ | - | - | 1.041.941.136 | - | - | 1.041.941.136 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | 1.042.845.455 | - | - | - | - | 1.042.845.455 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác (*) | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 3.857.491.512 | 209.376.791 | 2.002.577.500 | - | - | 6.069.445.803 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.634.811.771 | 170.019.211 | 795.796.001 | - | - | 3.600.626.983 |
| Số tăng trong năm | 122.785.755 | 14.270.004 | 184.617.950 | - | - | 321.673.709 |
| - Khấu hao trong năm | 122.785.755 | 14.270.004 | 184.617.950 | - | - | 321.673.709 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác (*) | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 2.757.597.526 | 184.289.215 | 980.413.951 | - | - | 3.922.300.692 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 179.834.286 | 39.357.580 | 164.840.363 | - | - | 384.032.229 |
| Tại ngày cuối năm | 1.099.893.986 | 25.087.576 | 1.022.163.549 | - | - | 2.147.145.111 |

Ghi chú:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

| Chi tiêu | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Bản quyền, bằng sáng chế | Phần mềm máy tính | TSCĐ vô hình khác | Cộng |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 16.921.907.934 | - | - | 172.337.727 | - | 17.094.245.661 |
| Số tăng trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Mua trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Tặng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 16.921.907.934 | - | - | 172.337.727 | - | 17.094.245.661 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 4.027.198.273 | - | - | 172.337.727 | - | 4.199.536.000 |
| Số tăng trong năm | 338.587.932 | - | - | - | - | 338.587.932 |
| - Khấu hao trong kỳ | 338.587.932 | - | - | - | - | 338.587.932 |
| - Tặng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 4.365.786.205 | - | - | 172.337.727 | - | 4.538.123.932 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 12.894.709.661 | - | - | - | - | 12.894.709.661 |
| Tại ngày cuối năm | 12.556.121.729 | - | - | - | - | 12.556.121.729 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Chỉ tiêu | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối kỳ |
|--|---------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Bất động sản đầu tư | | | | |
| Nguyên giá | 1.016.712.394 | 36.089.295.406 | - | 37.106.007.800 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 1.016.712.394 | 36.089.295.406 | - | 37.106.007.800 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 467.051.279 | 514.183.607 | - | 981.234.886 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 467.051.279 | 514.183.607 | - | 981.234.886 |
| Giá trị còn lại | 549.661.115 | 35.575.111.799 | - | 36.124.772.914 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 549.661.115 | 35.575.111.799 | - | 36.124.772.914 |
| Ghi chú: | | | | |
| - Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá | | | | 382.488.007 |

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| KDC 2 Bùi Minh Trực P5 Q8 | 858.444.406 | - | 3.831.630.295 | - |
| KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8 | 9.483.422.938 | - | 9.166.326.574 | - |
| Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8 | 69.710.429.740 | - | 69.710.429.740 | - |
| Khu DC vùng bổ sung phía Nam | - | - | 82.281.800 | - |
| Cộng | 80.052.297.084 | - | 82.790.668.409 | - |

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 10.1. Ngắn hạn | | |
| Cộng | - | - |
| 10.2. Dài hạn | | |
| - Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside | 618.175.849 | 821.194.357 |
| - Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside | 11.172.020.654 | 19.890.846.573 |
| - Chi phí quản lý vận hành chung cư | 1.286.630.400 | 2.108.684.910 |
| - Công cụ dụng cụ phân bổ | 195.252.274 | - |
| Cộng | 13.272.079.177 | 22.820.725.840 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| 11.1. Ngắn hạn | | | | |
| + Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 | 580.650.000 | 580.650.000 |
| + Công ty cổ phần địa ốc 8 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 |
| + Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà | 1.239.275.000 | 1.239.275.000 | 2.101.594.400 | 2.101.594.400 |
| + Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia | 7.609.487.095 | 7.609.487.095 | 12.249.418.818 | 12.249.418.818 |
| + Công ty TNHH TM DV PCCC Lê Nguyễn | - | - | 852.290.806 | 852.290.806 |
| + Công ty cổ phần xây dựng Chợ Lớn | - | - | 369.872.810 | 369.872.810 |
| + Đối tượng khác | 960.888.952 | 960.888.952 | 430.830.292 | 430.830.292 |
| Cộng | 12.111.810.028 | 12.111.810.028 | 17.071.404.726 | 17.071.404.726 |
| 11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan | | | | |
| + Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 | 580.650.000 | 580.650.000 |

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối kỳ |
| 12.1. Thuế và các khoản phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | 464.340.819 | 464.340.819 |
| Cộng | - | - | 464.340.819 | 464.340.819 |
| 12.2. Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.579.566.151 | 2.846.422.831 | 4.342.543.562 | 83.445.420 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.027.777.863 | 2.764.644.905 | 3.792.422.768 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 145.016.396 | 741.356.324 | 554.441.740 | 331.930.980 |
| Thuế khác | - | 6.000.000 | 6.000.000 | - |
| Cộng | 2.752.360.410 | 6.358.424.060 | 9.624.089.708 | 415.376.400 |

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BDS đã bán (*) | 196.834.347.155 | 163.556.991.456 |
| Cộng | 196.834.347.155 | 163.556.991.456 |

(*) Chi tiết:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8 | 27.644.087.763 | 26.135.485.334 |
| Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8 | 922.127.539 | 922.127.539 |
| Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè | 56.249.162.183 | 59.148.428.154 |
| Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng | 76.938.000.000 | 76.938.000.000 |
| Trích trước tiền SDD nộp bổ sung của DA Felisa Riverside | 34.630.828.636 | - |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ | 405.141.034 | 412.950.429 |
| Chi phí kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 | 45.000.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2020

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| 14.1. Ngắn hạn | | |
| - Tại văn phòng | 12.009.705.008 | 9.507.544.437 |
| + KPCĐ | - | 55.000.404 |
| + BHXH, BHYT, BHTN | - | - |
| + Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn | 862.600.000 | 690.900.000 |
| <i>Tiền đặt cọc cho thuê nhà</i> | <i>493.600.000</i> | <i>349.900.000</i> |
| <i>Tiền đặt cọc thuê mặt bằng</i> | <i>369.000.000</i> | <i>341.000.000</i> |
| + Cổ tức phải trả cổ đông | 4.518.000 | 4.518.000 |
| <i>Cổ tức năm 2007 và 2011</i> | <i>4.518.000</i> | <i>4.518.000</i> |
| <i>Cổ tức đợt 2 năm 2019</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác | 11.142.587.008 | 8.757.126.033 |
| <i>Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)</i> | <i>1.226.451.780</i> | <i>1.526.451.780</i> |
| <i>Tiền bán căn hộ Felisa</i> | <i>-</i> | <i>243.781.644</i> |
| <i>Quỹ thưởng</i> | <i>459.587.944</i> | <i>770.796.809</i> |
| <i>Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa</i> | <i>1.458.912.000</i> | <i>2.688.076.800</i> |
| <i>Kinh phí bảo trì chung cư Felisa</i> | <i>7.997.635.284</i> | <i>3.511.787.000</i> |
| <i>Chi phí khác</i> | <i>-</i> | <i>16.232.000</i> |
| Cộng | <u>12.009.705.008</u> | <u>9.507.544.437</u> |

14.2. Dài hạn

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2020

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 75.593.580.000 | 12.481.082.127 | - | 8.064.134.690 | 106.272.991.169 | 16.315.552.233 | 218.727.340.219 |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ | | | | | | 12.504.115.624 | 12.504.115.624 |
| - Tăng vốn trong kỳ | 50.395.720.000 | 9.917.544.000 | | | | 60.313.264.000 | 60.313.264.000 |
| - Mua lại cổ phiếu quỹ | | | | | | | |
| - Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2017 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | | | | | | (1.934.038.411) | (1.934.038.411) |
| + <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i> | | | | | | (833.511.610) | (833.511.610) |
| - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2018 | | | | | | (1.100.526.801) | (1.100.526.801) |
| - Giảm khác | | | | | | (9.071.229.600) | (9.071.229.600) |
| Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ) | 125.989.300.000 | 22.398.626.127 | - | 8.064.134.690 | 106.272.991.169 | 17.814.399.846 | 280.539.451.832 |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ | | | | | | 15.102.898.037 | 15.102.898.037 |
| - Tăng vốn trong kỳ | | | | | | | |
| - Tăng khác | | | | | 1.498.843.504 | | 1.498.843.504 |
| - Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2019 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | | | | | | (2.617.872.222) | (2.617.872.222) |
| + <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i> | | | | | | (1.348.170.600) | (1.348.170.600) |
| - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2019 | | | | | | (1.269.701.622) | (1.269.701.622) |
| - Giảm khác | | | | | | (10.079.144.000) | (10.079.144.000) |
| Số dư cuối kỳ | 125.989.300.000 | 22.398.626.127 | - | 8.064.134.690 | 107.771.834.673 | 20.220.281.661 | 284.444.177.151 |

Y / 82

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| - Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV) | 25.200.000.000 | 25.200.000.000 |
| - Đối tượng khác | 100.789.300.000 | 100.789.300.000 |
| Cộng | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu kỳ | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp cuối kỳ | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |

18.4. Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 12.598.930 | 12.598.930 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 12.598.930 | 12.598.930 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 12.598.930 | 12.598.930 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 12.598.930 | 12.598.930 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 12.598.930 | 12.598.930 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 107.771.834.673 | 106.272.991.169 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 8.064.134.690 | 8.064.134.690 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

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. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ | 81.849.455.642 | 65.728.052.994 | 138.993.373.153 | 107.516.354.246 |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng | - | - | - | 9.183.847.273 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 1.604.707.571 | 1.253.031.511 | 5.819.180.699 | 4.801.384.072 |
| Cộng | 83.454.163.213 | 66.981.084.505 | 144.812.553.852 | 121.501.585.591 |

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| - Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ | 71.119.745.856 | 50.543.905.157 | 113.560.289.472 | 81.731.294.302 |
| - Giá vốn hoạt động xây dựng | - | - | - | 9.133.673.030 |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 434.140.841 | 139.884.896 | 891.937.568 | 515.416.589 |
| Cộng | 71.553.886.697 | 50.683.790.053 | 114.452.227.040 | 91.380.383.921 |

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.968.697.351 | 909.722.600 | 6.255.046.339 | 2.256.650.694 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | - | 420.634.488 | 240.000.000 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | 38.531.400 | - | 38.531.400 | 271.840.000 |
| Cộng | 2.007.228.751 | 909.722.600 | 6.714.212.227 | 2.768.490.694 |

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

6. THU NHẬP KHÁC

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| - Tiền phạt thu được | 50.000.000 | 160.716.705 | 323.251.610 | 295.354.694 |
| - Các khoản khác | 69.426.194 | - | 69.467.978 | 29.322.881 |
| Cộng | 119.426.194 | 160.716.705 | 392.719.588 | 324.677.575 |

7. CHI PHÍ KHÁC

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| - Các khoản bị phạt | - | 50.000.000 | 56.169.416 | 76.599.153 |
| - Các khoản khác | - | - | 205.758.800 | - |
| Cộng | - | 50.000.000 | 261.928.216 | 76.599.153 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2020

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

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 8.1. Chi phí bán hàng | | | | |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.599.710 | 11.318.817 | 18.764.410 | 15.210.408 |
| - Các khoản chi phí bán hàng khác | 5.952.734.727 | 4.221.902.075 | 10.167.761.592 | 5.730.521.144 |
| Cộng | 5.960.334.437 | 4.233.220.892 | 10.186.526.002 | 5.745.731.552 |
| 8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 8.664.183 | 16.197.635 | 72.234.891 | 74.631.091 |
| - Chi phí nhân công | 954.702.370 | 3.611.935.607 | 7.804.262.778 | 9.179.007.877 |
| - Chi phí khấu hao | 247.993.095 | 134.867.300 | 782.885.586 | 554.941.943 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 254.579.078 | 83.189.788 | 792.882.673 | 698.184.017 |
| - Thuế, phí, lệ phí | 459.091 | 1.555.731 | 16.663.455 | 34.129.983 |
| - Các khoản chi phí QLDN khác | 274.918.229 | 544.378.160 | 1.169.796.230 | 1.580.077.615 |
| Cộng | 1.741.316.046 | 4.392.124.221 | 10.638.725.613 | 12.120.972.526 |

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Luỹ kế năm nay | Luỹ kế năm trước |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 282.675.804 | 1.761.072.751 | 2.319.491.765 | 3.081.367.228 |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên tiền độ thu tiền của khách hàng | (901.061.650) | (161.478.035) | (1.046.873.471) | (314.416.144) |
| Cộng | (618.385.846) | 1.599.594.716 | 1.272.618.294 | 2.766.951.084 |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu