

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



SAIGONRES GROUP
NGÔI NHÀ CỦA BẠN



SAIGONRES GROUP

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Tên tiếng Anh:	Saigon Real Estate Joint Stock Company
Tên viết tắt:	SAIGONRES
Giấy CNĐKDN số:	0301899038
Vốn điều lệ:	600 tỷ đồng
Vốn chủ sở hữu:	745 tỷ đồng
Địa chỉ:	63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Số điện thoại:	84-28-3840 5549
Số fax:	84-28-3840 5553
Website:	www.saigonres.com.vn
Mã chứng khoán:	SGR



THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi quý đối tác khách hàng, quý cổ đông và toàn thể CBCNV Saigonres Group.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành gửi tới quý đối tác khách hàng, quý cổ đông và toàn thể CBCNV Saigonres Group lời chúc sức khỏe, sự tri ân về sự tin tưởng, sự hợp tác chặt chẽ, sự chia sẻ sâu sắc mà Quý vị và các Bạn đã dành cho Saigonres Group trong suốt thời gian vừa qua.

Trong năm 2020, năm đầu tiên của thập kỷ mới, chúng ta đã phải đương đầu với rất nhiều khó khăn thử thách đến từ các nguyên nhân khác nhau. Đại dịch Covid-19 diễn ra trên toàn cầu làm nền kinh tế bị suy giảm và bất động sản cũng không phải là ngoại lệ. Diễn biến phức tạp và khó lường của dịch bệnh cùng những biến động do cơ chế thị trường đã gây ra nhiều khó khăn trong việc điều hành hoạt động SXKD cũng như triển khai đầu tư các dự án trọng điểm của chúng ta trong năm qua.

Dù vậy, trong mọi hoàn cảnh, chúng ta luôn bình tĩnh, tự tin để tìm được những hướng đi mới cho riêng mình. Bằng sự cống hiến hết mình của toàn thể CBNV cùng sự chỉ đạo kịp thời của HĐQT, sự hỗ trợ, hợp tác của các đối tác khách hàng và cổ đông của công ty, chúng ta đã giữ được sự cân bằng, tạo ra được những cơ hội đầu tư mới ngay từ những khó khăn gây ra bởi cuộc khủng hoảng do đại dịch và cơ chế thị trường. Chúng tôi xin ghi nhận và cảm ơn chân thành vì những đóng góp của tất cả quý vị.

Mạnh dạn thay đổi, dám bứt phá khỏi những giới hạn sẽ giúp chúng ta đạt được sức bật mới, có được ý tưởng, sáng kiến mới để đương đầu với nhiều thử thách hơn. Đây là nguồn năng lượng tích cực giúp đoàn tàu Saigonres Group tiếp tục tiến về phía trước và phát triển bền vững hơn.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị,


Phạm Thu

Mục lục

Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	4
Sự kiện nổi bật năm 2020	7
Thành tựu nhiệm kỳ 2016-2020	12
Thông tin Doanh nghiệp	13
I. Lịch sử hình thành và phát triển	13
II. Ngành nghề kinh doanh	15
III. Cơ cấu tổ chức của SAIGONRES GROUP	17
1. Mô hình quản trị	17
2. Cơ cấu bộ máy quản lý	18
3. Các công ty con, công ty liên kết	19
IV. Định hướng phát triển	20
1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty	20
2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn	21
3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)	22
V. Các rủi ro	22
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020	24
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	24
II. Tổ chức và nhân sự	24
III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	26
A. Các dự án trọng điểm	26
B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết	35
IV. Tình hình tài chính	36
V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	36
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	38
A. Quản lý nguồn nguyên vật liệu	38
B. Tiêu thụ nước	39
C. Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường	39
D. Chính sách liên quan đến người lao động	39
E. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	40

Mục lục

F. Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh	40
Báo cáo và Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	42
I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	42
II. Tình hình tài chính	44
III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	45
IV. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động	45
V. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng	47
VI. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	49
VII. Kế hoạch kinh doanh năm 2021	49
Báo cáo và Đánh giá của Hội đồng quản trị	51
I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	51
II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	54
III. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	54
Quản trị Công ty	63
I. Hội đồng quản trị	63
II. Ban Kiểm soát	64
III. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	65
IV. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	67
Ý kiến của kiểm toán	68
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	69

Dự kiến cổ tức năm 2020

15%

Tổng giá trị đầu tư

300 tỷ đồng

Doanh thu

77 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

102 tỷ đồng

Tổng tài sản

1.957 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

745 tỷ đồng

Số lượng nhân viên

222 người



Tháng 2/2020 - Lễ ra mắt Công ty Cổ phần Tin học Smartway, công ty liên doanh giữa Saigonres và công ty Smartway GmbH của Đức



Tháng 3/2020 – Ký hợp đồng với Sở Xây dựng tỉnh Hoà Bình để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh

Tháng 5/2020 – Tổ chức thành công Đại hội Chi bộ và Đại hội Đảng bộ Saigonres nhiệm kỳ 2020-2025



Tháng 6/2020 – Lễ công bố quyết định bổ nhiệm CBQL Saigonres Group

Tháng 7/2020 – Lễ thành lập Câu lạc bộ Truyền thông Saigonres

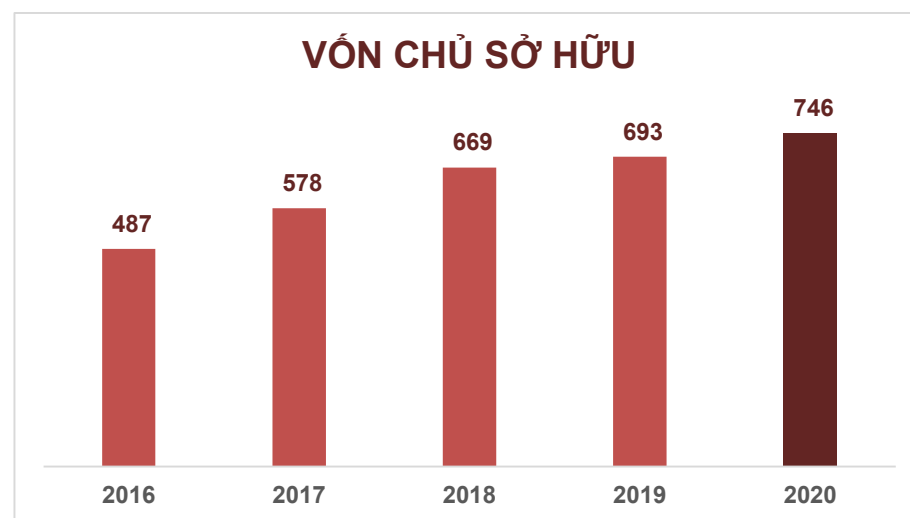
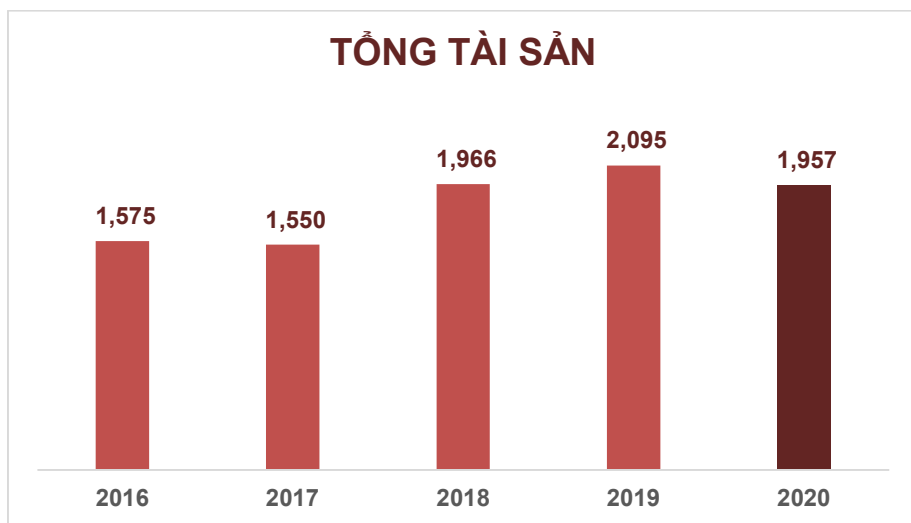
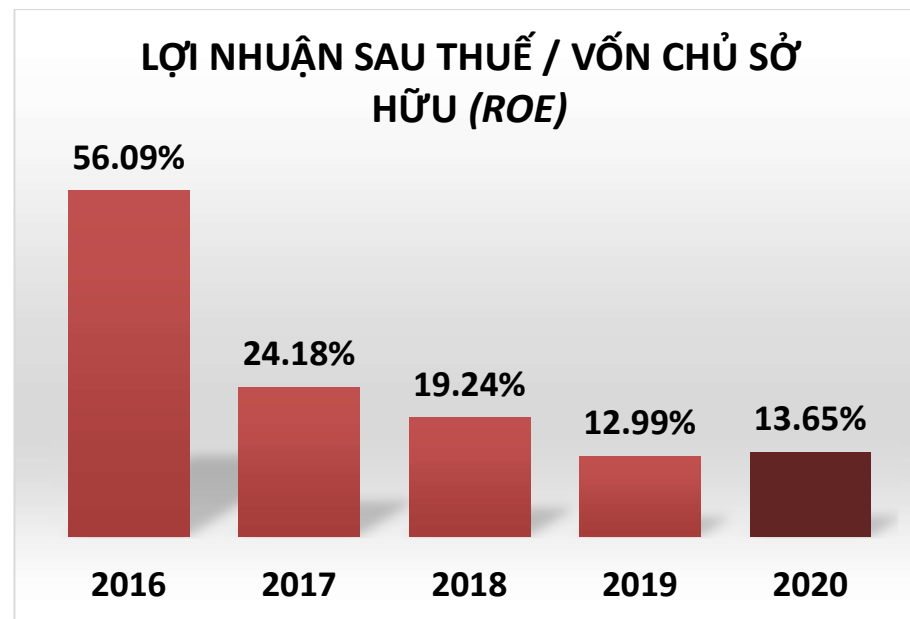
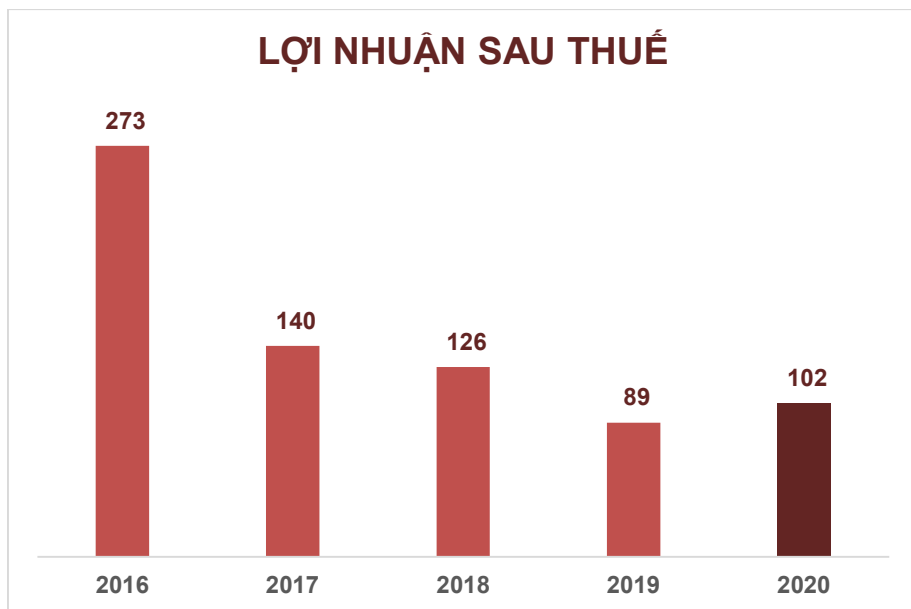


27/8/2020 – ĐHĐCĐ bất thường đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn lên 600 tỷ đồng

Tháng 10/2020 - ông Phạm Thu – Chủ tịch HĐQT Saigonres Group vinh dự nhận giải thưởng “Doanh nhân TP.HCM tiêu biểu năm 2020”



Tháng 12/2020 – Đại hội Công Đoàn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn lần thứ VIII nhiệm kỳ 2020-2023



I. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 06/12/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 11 năm 2020.

38 NĂM HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

SAIGONRES

Xí nghiệp Sửa chữa nhà số 2

Được thành lập ngày 7/6/1983

- Vốn hoạt động: 8.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

2 Xí nghiệp Xây dựng & Trang trí nội thất số 2

Thành lập tháng 10 năm 1990

- Vốn hoạt động: 40.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

3 Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà

Thành lập tháng 12 năm 1992

- Vốn hoạt động: 549.000.000đ
- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM

4 Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà GIA ĐỊNH

Thành lập tháng 8 năm 1994

- Vốn hoạt động: 2.955.843.000đ

Tháng 6 năm 1996 tăng vốn: 4.658.250.133

- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM



5 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

ĐC: 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM

Thành lập tháng 12 năm 1999

- Năm 1999 vốn điều lệ 26.545.000.000 đồng
- Năm 2006 vốn điều lệ 37.500.000.000 đồng
- Năm 2008 vốn điều lệ 110.000.000.000 đồng
- Năm 2013 vốn điều lệ 132.000.000.000 đồng
- Năm 2016 vốn điều lệ 198.000.000.000 đồng
- Năm 2017 vốn điều lệ 395.999.890.000 đồng
- Năm 2018 vốn điều lệ 455.399.180.000 đồng
- Năm 2020 vốn điều lệ 600.000.000.000 đồng



LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

- Đầu tư kinh doanh địa ốc
- Tư vấn, dịch vụ, đầu giá bất động sản
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, hạ tầng, thủy lợi, cầu cảng
- Thiết kế, tư vấn, đo đạc bản đồ, quản lý dự án Xây dựng
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu VLXD & TTNT
- Kinh doanh và cho thuê máy móc thiết bị
- Khai thác khoáng sản
- Đầu tư kinh doanh du lịch

PHẠM VI HOẠT ĐỘNG TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ



THÀNH QUẢ & KHEN THƯỞNG

- Huân Chương Lao Động Hạng Nhì
- Huân Chương Lao Động Hạng Ba
- 14 Huy Chương Vàng chất lượng cao Ngành Xây Dựng Việt Nam.
- Cờ Đơn vị thi đua xuất sắc, bằng khen nhiều năm liên tục do Thủ tướng Chính phủ, Bộ xây dựng tặng thưởng.
- Và nhiều giải thưởng, huy chương, bằng khen chất lượng

SAIGONRES PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Lịch sử hình thành của SAIGONRES là một quá trình được định hướng và phát triển bền vững gần 40 năm. Từ một doanh nghiệp xây dựng Nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. Ngay từ khi được thành lập Lãnh đạo đã định hướng cho sự phát triển của đơn vị theo hướng đầu tư, xây dựng kinh doanh địa ốc. Gần 40 năm với ý chí, sự tận tâm của Lãnh đạo trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể cán bộ công nhân viên, SAIGONRES đã ghi riêng một trang lịch sử hình thành PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1983 – 1990 GIAI ĐOẠN HƯỚNG ĐẾN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ ĐỘT PHÁ TRONG HOẠT ĐỘNG

1985 khi nền kinh tế thị trường được hình thành với chủ trương cởi trói cho doanh nghiệp của nhà nước, Saigonres Group tự hào là đơn vị đầu tiên tham gia vào lĩnh vực xây dựng kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh liên kết; Là lá cờ đầu về tính chủ động và hiệu quả kinh doanh trong các đơn vị ngành Nhà đất TP.HCM.

1991 – 1999 GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ

Sự phát triển đi lên với tên thành lập Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định là doanh nghiệp nhà nước loại I. Địa bàn hoạt động mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau với các công trình có mặt đều trên khắp các tỉnh thành. Xây dựng và đầu tư để chuẩn bị cho chiến lược kinh doanh địa ốc là bước đi vững chắc cho cơ hội phát triển tương lai và cổ phần hóa doanh nghiệp.

Đây là giai đoạn đơn vị được công nhận và được tặng thưởng nhiều huân chương lao động, huy chương vàng, bằng khen của nhà nước và chính phủ

2000 – 2020 GIAI ĐOẠN ĐỔI MỚI VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là đơn vị mạnh dạn và chủ động đi đầu với chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp. Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ chuyển doanh nghiệp Nhà nước loại I, Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định thuộc Sở Địa chính – Nhà đất Thành Phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES) đánh dấu một bước chuyển mới cho sự phát triển của Công ty trong lĩnh vực Đầu tư kinh doanh Địa ốc.

Sự vững mạnh của SAIGONRES được khẳng định qua 2 cuộc khủng hoảng trầm trọng của ngành bất động sản trong cả nước, nhiều đơn vị khó khăn hoặc bên bờ phá sản, SAIGONRES vẫn ổn định phát triển trong suốt giai đoạn này.

Sự phát triển của SAIGONRES hôm nay rộng mở trên nhiều lĩnh vực và đa dạng trong hoạt động đầu tư, xây dựng. Phát triển lực lượng ổn định và thành lập các Công ty thành viên trực thuộc tạo nên sự vững mạnh trong mọi hoạt động.

Theo Quyết định số 477/QĐ-SGDHCM ngày 21/12/2017, 39.599.989 cổ phiếu của SAIGONRES với mã cổ phiếu SGR đã chính thức được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao

dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Tham gia niêm yết cổ phiếu trên HOSE góp phần khẳng định uy tín, vị thế thương hiệu SAIGONRES trên thị trường đầu tư bất động sản. Hơn nữa, với kế hoạch đầu tư hiệu quả và giá trị sinh lời cao từ các dự án như hiện nay sẽ mang lại lợi nhuận tăng trưởng ổn định cho Công ty trong các năm tới. Cùng với đó, khi niêm yết trên HOSE, cổ phiếu SGR kỳ vọng sẽ cải thiện về thanh khoản từ đó tạo sự hấp dẫn, quan tâm hơn của các nhà đầu tư.

Vốn điều lệ khi thành lập năm 1983 là 8 triệu đồng, tại thời điểm cổ phần hoá năm 1999 là 26 tỷ đồng và đến nay đã đạt 600 tỷ đồng. Cổ tức hàng năm duy trì ở mức cao và ấn tượng như năm 2016 cổ tức đạt 110%, năm 2020 là 42% trên vốn điều lệ.

II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hiện nay, Saigonres Group đang hoạt động chính trong các lĩnh vực sau:

• Đầu tư kinh doanh bất động sản

Đầu tư kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của Saigonres Group.

Với kinh nghiệm gần 40 năm trong lĩnh vực xây dựng kinh doanh địa ốc, những Dự án kinh doanh của Công ty luôn đem lại hiệu quả và mang dấu ấn thương hiệu Saigonres Group.

Chất lượng, hiệu quả và uy tín luôn được công ty quan tâm đã tạo nên sự tin tưởng từ Khách hàng và đối tác trong suốt thời gian qua và những hoạt động trong lĩnh vực này hiện nay của Saigonres Group bao gồm:

- Đầu tư và kinh doanh các khu đô thị mới
- Đầu tư kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê
- Đầu tư và kinh doanh các khu vui chơi giải trí
- Đầu tư và kinh doanh các trung tâm thương mại
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác

Với chiến lược hoạt động và phát triển ổn định, thương hiệu Saigonres Group ngày càng được tin tưởng và khẳng định trên thị trường Địa ốc.

• Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông hạ tầng

Với khả năng tài chính vững mạnh cùng đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm, có kỹ thuật chuyên môn cao, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng Saigonres Group luôn đảm bảo tạo ra những sản phẩm chất lượng đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

Các loại hình đầu tư xây dựng:

- Xây dựng công trình công nghiệp
- Xây dựng công trình dân dụng

- Xây dựng cơ sở hạ tầng
- Các loại hình đầu tư xây dựng khác

• **Tư vấn, quy hoạch & thiết kế xây dựng**

Tư vấn và thiết kế xây dựng là lĩnh vực Saigonres Group luôn chú trọng phát triển. Với đội ngũ Thạc sĩ, Kiến trúc sư, Kỹ sư giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn và thiết kế xây dựng, các sản phẩm, dịch vụ cung cấp luôn đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

- Tư vấn, thiết kế quy hoạch tổng thể, chi tiết;
- Tư vấn, thiết kế công trình xây dựng
- Tư vấn, thiết kế nội ngoại thất:

Các sản phẩm thiết kế nội, ngoại thất của Saigonres Group luôn mang tính thẩm mỹ cao, mang đến sự tiện dụng và chi phí hợp lý thông qua việc áp dụng công nghệ kỹ thuật hiện đại.

• **Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng & trang trí nội thất**

Sản xuất, kinh doanh gỗ xây dựng: cửa gỗ công nghiệp, cửa chống cháy các loại, tủ bếp, đồ gỗ nội thất.

Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch men, thiết bị vệ sinh, sàn gỗ công nghiệp...

Kinh doanh máy móc, thiết bị xây dựng.

• **Thương mại và dịch vụ**

Kinh doanh phân phối và các dịch vụ pháp lý liên quan đến nhà ở, các dự án bất động sản.

Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khách sạn, nhà hàng. Đầu tư, khai thác và quản lý các khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp.

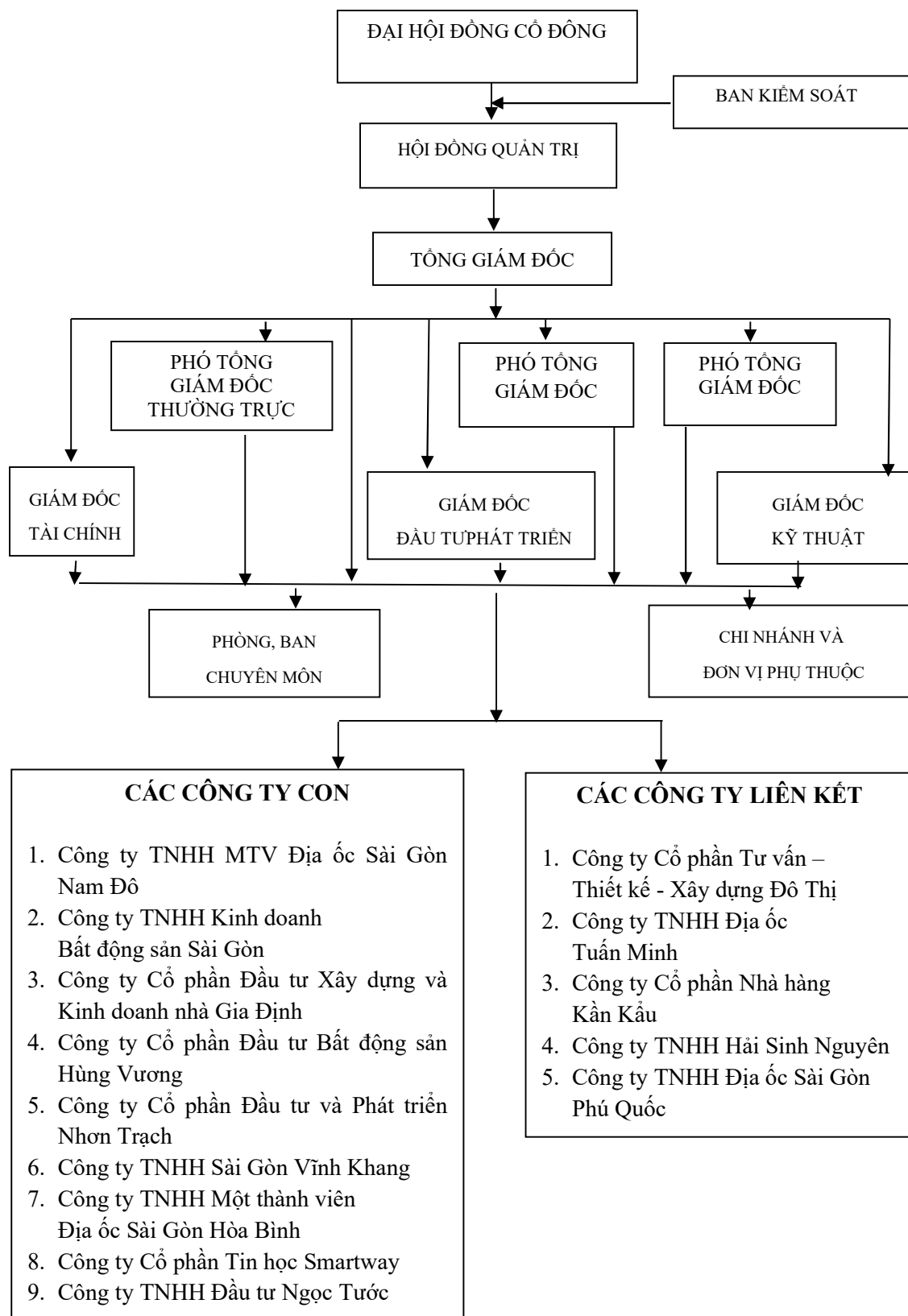
• **Phát triển ứng dụng Công nghệ thông tin**

Phát triển sàn giao dịch vận tải thông minh: xây dựng các ứng dụng để thay thế hoàn hảo cho các giao dịch vận tải trực tuyến hiện nay để cung cấp cho các doanh nghiệp có nhu cầu. Đồng thời, xây dựng ứng dụng quản lý vận hành xe tải nhằm nâng cao hiệu quả quản lý cho các doanh nghiệp hoạt động vận tải hàng hóa cũng như cung cấp các giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics. Đặc biệt phát triển phần mềm trong các lĩnh vực công nghệ và quản trị.

Trên cơ sở đó, phát triển các dịch vụ logistics ứng dụng công nghệ thông tin: Giao nhận hàng thương mại điện tử, giao nhận hàng nhanh và giao nhận hàng bưu chính.

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA SAIGONRES GROUP

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản trị của Công ty được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.

Công ty có cơ chế quản lý thông thoáng và chuyên nghiệp, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong các lĩnh vực thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Hội đồng Quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành
3	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành
4	Bà Trần Thị Ga	Thành viên điều hành
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành
6	Ông Kiều Minh Long	Thành viên độc lập
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên độc lập (<i>bổ nhiệm ngày 10/6/2020</i>)
8	Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập (<i>miễn nhiệm ngày 10/6/2020</i>)

Ban Kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức danh
1	Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban
2	Ông Thái Quốc Dương	Thành viên
3	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên (<i>bổ nhiệm ngày 10/6/2020</i>)
4	Bà Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên (<i>miễn nhiệm ngày 10/6/2020</i>)

Ban Điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ
1	Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc (<i>không kiêm nhiệm từ ngày 01/8/2020</i>)
2	Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực
3	Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc (<i>bổ nhiệm ngày 28/5/2020</i>)
5	Ông Phạm Tuấn	Giám đốc Đầu tư Phát triển (<i>bổ nhiệm ngày 28/5/2020</i>)
6	Ông Lê Xuân Khương	Giám đốc Kỹ thuật
7	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính

3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

A. Thông tin và hoạt động của các công ty con

1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô

- Quản lý thực hiện đạt hiệu quả cao nhất các dự án Chung cư Phú Định Riverside, Chung cư An Phú Riverview và các dự án nhỏ lẻ tại Long An. Trên cơ sở đó phát huy năng lực kinh nghiệm, xây dựng lực lượng, xây dựng uy tín thương hiệu, tiến đến chủ động tổ chức quản lý thực hiện dự án từ khâu chuẩn bị đầu tư, thiết kế, thi công xây dựng... Đồng thời tìm kiếm dự án mới để phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn

- Phát huy thế mạnh trong hoạt động kinh doanh, tổ chức xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, năng động thực hiện tốt công tác kinh doanh các sản phẩm của dự án đầu tư. Bên cạnh đó tiếp tục thực hiện và liên kết thực hiện các dự án có hiệu quả đóng góp thêm lợi nhuận cho Công ty mẹ..

3. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định

- Tiếp tục xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, trang bị máy móc hiện đại. Tổ chức tốt công tác quản lý, thi công đạt và vượt tiến độ đề ra của các dự án, đảm bảo an toàn, chất lượng và kỹ mỹ thuật.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương

- Xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ, các công ty thành viên. Mở rộng quan hệ tìm kiếm công tác quản lý các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch

- Tổ chức, quản lý triển khai thực hiện tốt dự án Khu dân cư 8 ha Phú Hội. Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư 72 ha Phú Hội.

6. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang

- Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống máy móc thiết bị sản xuất. Song song với công tác xây dựng lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề đáp ứng yêu cầu sản xuất công nghiệp, chuyên nghiệp. Chú trọng công tác xây dựng và gìn giữ thương hiệu bằng việc sản xuất, cung cấp và lắp đặt các loại cửa chống cháy căn hộ, cửa gỗ phủ melamin, tủ bếp... có chất lượng, mẫu mã đẹp, giá thành hợp lý. Ngoài ra, cũng cần tăng cường công tác tìm kiếm nguồn hàng vật liệu xây dựng để cung cấp cho các dự án do Công ty đầu tư và các đối tác khác. Chú trọng công tác tiếp thị mở rộng thị trường và địa bàn.

7. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hoà Bình

- Tổ chức quản lý, triển khai thực hiện có hiệu quả dự án khu đô thị Việt Xanh. Đồng thời xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tìm kiếm dự án gói đầu.

8. Công ty Cổ phần Tin học Smartway

- Phát triển sản phẩm giao dịch vận tải thông minh: xây dựng các ứng dụng để thay thế hoàn hảo cho các giao dịch vận tải trực tuyến hiện nay để cung cấp cho các doanh nghiệp có nhu cầu. Đồng thời, xây dựng ứng dụng quản lý vận hành xe tải nhằm nâng cao hiệu quả quản lý cho các doanh nghiệp hoạt động vận tải hàng hóa cũng như cung cấp các giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics. Đặc biệt phát triển phần mềm trong các lĩnh vực công nghệ và quản trị.

B. Thông tin và hoạt động của các công ty liên kết

1. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị

- Cùng cố tổ chức, xây dựng lực lượng và mở rộng quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế. Đặc biệt chú trọng công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế.

2. Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kẩu:

- Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức tốt hoạt động kinh doanh của nhà hàng Kàn Kẩu và phát triển thương hiệu, mở rộng kinh doanh.

3. Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên:

- Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.

4. Công ty TNHH Sài Gòn Phú Quốc:

- Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

A. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

1. Đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển...

- Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Công ty, tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống...

2. Kinh doanh nhà – Dịch vụ bất động sản:

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất công tác đầu tư.
- Mở rộng các hình thức kinh doanh, làm phong phú và đa dạng hóa các mặt hàng kinh doanh.
- Hình thành mạng lưới kinh doanh và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.
- Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài và Việt kiều.
- Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn và các dịch vụ có liên quan đến nhà đất.
- Phân đấu đưa vào khai thác kinh doanh phần lớn các sản phẩm của các dự án.

3. Công tác Thiết kế - Xây dựng - sản xuất:

- Tiếp tục đổi mới cơ chế và phương thức quản lý đối với các đơn vị Tư vấn thiết kế, Xây dựng và sản xuất sản phẩm nội thất để nâng cao chất lượng sản phẩm, rút ngắn thời gian thực hiện, hạ giá thành sản phẩm, tăng tính cạnh tranh.
- Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật làm công tác tư vấn thiết kế, quản lý xây dựng chuyên nghiệp, có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân xây dựng, công nhân sản xuất nội thất có tay nghề cao, đạo đức tốt. Đáp ứng yêu cầu đầu tư của Công ty.
- Quản lý, khai thác và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc thiết bị hiện có. Xem xét đầu tư thêm thiết bị chuyên ngành hiện đại phục vụ cho nhu cầu hoạt động.

4. Công tác tài chính:

- Tiếp tục tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải. Chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư.

B. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Luôn trong nhóm các Công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản cùng nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu “Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn”.
- Tạo ra nhiều cơ hội công hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Công ty.
- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ chuyên viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của DN với cộng đồng.

C. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)

- Sử dụng vật liệu công nghệ mới an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường.
- Đảm bảo an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động không gây tiếng ồn ảnh hưởng tới khu dân cư.
- Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện hàng năm của BCH Chi Đoàn Thanh niên.
- Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, thường xuyên thăm hỏi và tặng quà cho các bà mẹ Việt Nam anh hùng có công với đất nước.

V. CÁC RỦI RO

1. Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ:

- Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường bất động sản, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, còn chồng chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.
- Thị trường đang phải đối mặt với nhiều khó khăn khi phải chờ đợi nhiều bộ Luật, văn bản liên quan trong giai đoạn điều chỉnh, hoàn thiện như Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, Kinh doanh bất động sản...

2. Những khó khăn về thủ tục hành chính và sức ép lớn từ chủ trương kiểm soát chặt chẽ hơn việc cấp phép dự án mới:

- Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra... là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm. Mặt khác, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt trong khi nhu cầu triển khai dự án của nhà đầu tư lại rất cao.

3. Doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn:

- Hiện nay, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản đang bị thắt chặt. Cụ thể: Lãi suất tiếp tục cao (lãi suất huy động lên 8,7%, cộng thêm biên độ 3% thì lãi suất cho vay lên đến 11 – 12%); nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tiếp tục giảm từ 45% xuống 40%, hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay bất động sản tăng từ 150% lên 200%... khiến cho ngân hàng phải cẩn trọng hơn trong việc cho vay kinh doanh bất động sản.

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2020

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 so với năm 2019:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Tăng / Giảm	
				Giá trị	Tỷ lệ %
1	Tổng mức đầu tư	300	965	-665	-68.9%
2	Lợi nhuận sau thuế	102	89	13	14.6%

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 so với kế hoạch năm 2020:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2020	Tăng / Giảm	
				Giá trị	Tỷ lệ %
1	Tổng mức đầu tư	300	1079	-779	-72.2%
2	Lợi nhuận sau thuế	102	146.4	-44	-30.3%

II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- ❖ **Danh sách Ban điều hành**

STT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu %
1	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	Phó Tổng Giám đốc thường trực	1,65
2	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc	4,20
3	Phạm Đình Thành	1980	Thạc sỹ Quản lý dự án, Kỹ sư Xây dựng	Phó Tổng Giám đốc	6,19
4	Phạm Tuấn	1985	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	Giám đốc Đầu tư Phát triển	5,87
5	Lê Xuân Khương	1976	Thạc sỹ Xây dựng	Giám đốc Kỹ thuật	0,00
6	Nguyễn Trọng Giáp	1984	Cử nhân Kế toán-Kiểm toán	Giám đốc Tài Chính	0

- ❖ **Những thay đổi trong Ban điều hành**

- ❖ Quyết định HĐQT số 22/QĐ-HĐQT ngày 28/5/2020: Bổ nhiệm Ông Phạm Đình Thành giữ chức vụ Phó TGĐ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- ❖ Quyết định HĐQT số 23/QĐ-HĐQT ngày 28/5/2020: Bổ nhiệm Ông Phạm Tuấn giữ chức vụ Phó Giám đốc Đầu tư Phát triển Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

❖ Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách đối với người lao động

- + Tổng số cán bộ công nhân viên công ty tính đến ngày 31/12/2020: 222 người. Trong đó:

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ lệ
I	Phân theo thời hạn lao động:		
1.	HĐLĐ không xác định thời hạn	6	2,70%
2	HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	174	78,38%
3	HĐLĐ theo mùa vụ	5	2,25%
4	Hợp đồng cộng tác viên	37	16,67%
II	Phân theo giới tính:		
1	Lao động nam	135	60,81%
2	Lao động nữ	87	39,19%
III	Phân theo trình độ:		
1	Trên Đại học	7	3,15%
2	Đại học	105	47,30%
3	Cao đẳng, trung cấp	32	14,41%
4	Trình độ khác	78	35,14%
TỔNG CỘNG		222	100%

- + Chính sách đối với người lao động:

Chính sách đào tạo: Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, Công ty sắp xếp nguồn lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Chính sách tiền lương: Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

Chính sách tiền thưởng: Người lao động được trả tiền theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/4, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đợt xuất cho những CB-CNV có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội: Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo

hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

Chính sách trợ cấp: Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

A. Các dự án trọng điểm

1. Tuyến đường Tổ 56, phường Hiệp Bình Chánh:

Tiến độ thực hiện:

- Dự án đã được phê duyệt dự toán chi phí các công việc thực hiện ở giai đoạn chuẩn bị dự án để lập báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Phối hợp với Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Thành phố Thủ Đức xây dựng và phê duyệt phương án giá bồi thường giải phóng mặt bằng.

2. Dự án An Phú Residences – Thành phố Thủ Đức:



- Vị trí dự án: Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức.
- Diện tích khu đất: 5.207,4 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 32.137,6 m²;
- Tầng cao công trình: 1 tầng hầm và 19 tầng nổi với diện tích sàn xây dựng hơn 32.000 m².
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 450,5 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: Tiến hành các thủ tục nộp bổ sung tiền sử dụng đất.

Tiềm năng phát triển: Hai dự án trên tọa lạc tại vị trí vàng bên sông Sài Gòn, nằm trên trục đường D2, đường kết nối dự án Saigonres Riverside với đường Phạm Văn Đồng, tuyến đường nhộn nhịp và sầm uất nhất khu vực. Từ dự án có thể kết nối dễ dàng đến Quận 1, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Bình và sân bay Tân Sơn Nhất. Dự án có cảnh quan đẹp và môi trường sống ven sông lý tưởng.Với việc quận 2, quận 9, quận Thủ Đức sáp nhập thành Thành phố Thủ Đức đã làm tăng giá trị bất động sản tại khu vực nơi đây, trong đó có 2 dự án của Công ty. Giá bán căn hộ hiện tại ở khu vực so với giá bán Công ty dự kiến cách đây 3 năm cũng đã có sự thay đổi rất lớn. Cùng với năng lực tài chính và kinh nghiệm lâu năm của đội ngũ điều hành Saigonres Group, việc tiến hành đầu tư dự án sẽ tạo ra doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

3. Dự án An Phú River View – Thành phố Thủ Đức:

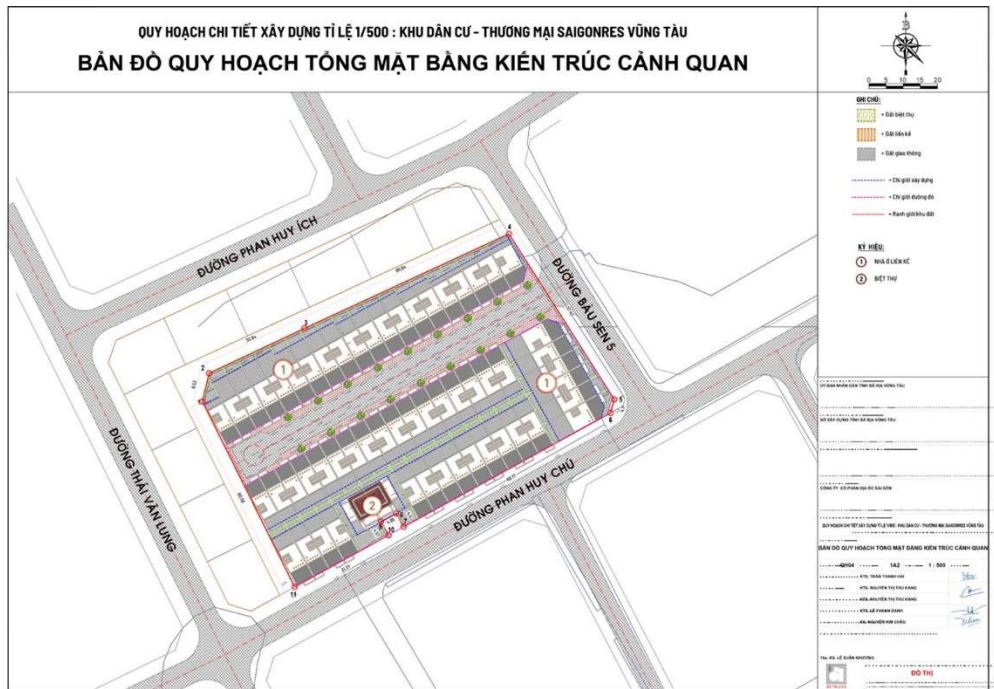
1. Vị trí dự án: Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức.
2. Diện tích khu đất: 4.917,2 m²;
3. Tổng diện tích sàn xây dựng: 30.377,2 m²;
4. Tầng cao công trình: 01 tầng hầm và 17 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng gần 31.000 m².
5. Tổng mức đầu tư dự kiến: 400,16 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: Tiến hành các thủ tục nộp bổ sung tiền sử dụng đất.



4. Dự án Khu đất tại đường Phan Huy Chú, Phường 2, TP Vũng Tàu:

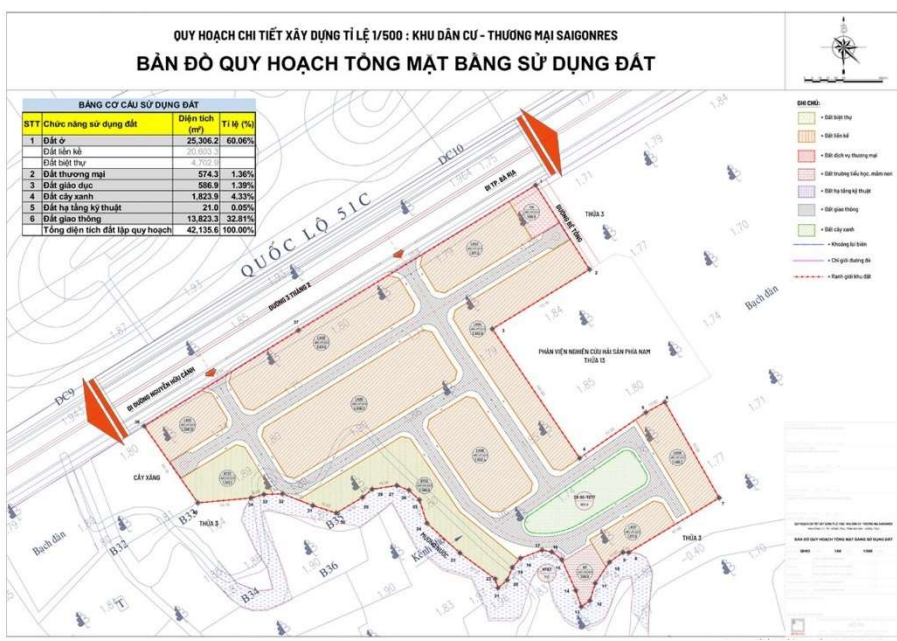
- Vị trí dự án: Đường Phan Huy Chú, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu.
- Diện tích: 6.626,2 m².
- Quy mô dự án: 58 căn nhà phố và biệt thự.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 202 tỷ đồng.



Tiềm năng phát triển: Dự án có trị giá vô cùng đặc địa, ngay trung tâm thành phố Vũng Tàu, gần Bãi Sau, chỉ cách bãi tắm biển khoảng 700m, thuận tiện kết nối với các tiện ích sẵn có. Tại đây Công ty dự kiến đầu tư xây dựng khu nhà biệt thự, nhà ở liền kề, được kỳ vọng sẽ mang đến không gian sống hiện đại và tinh tế cho các cư dân tương lai.

Tiến độ thực hiện: Công ty đã hoàn tất công tác mua tài sản bán đấu giá từ Ngân hàng NN&PTNN chi nhánh 3. Đồng thời liên hệ, làm việc với UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng dự án đầu tư.

5. Dự án Khu đất 4 ha tại đường 3 tháng 2, phường 11, TP Vũng Tàu:



- Vị trí dự án: Đường 3 tháng 2, phường 11, Thành phố Vũng Tàu.

- Diện tích khu đất: khoảng 4 ha.
- Quy mô dự án: 182 nền nhà liền kề, 22 nền biệt thự.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 242 tỷ đồng.

Tiềm năng phát triển: Đây là dự án hợp tác đầu tư của Saigonres và đối tác với tỷ lệ góp vốn 50/50, dự kiến đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở. Khu đất nằm cách trung tâm thành phố Vũng Tàu khoảng 7 km, với chiều dài 200 m mặt tiền đại lộ 3 tháng 2 - cung đường huyết mạch của phố biển Vũng Tàu. Từ dự án, cư dân dễ dàng kết nối với khu vực xung quanh nhờ hệ thống giao thông thuận tiện. Xung quanh dự án là các khu vui chơi, sân golf, khách sạn, trường học, siêu thị đã đi vào hoạt động.

Tiến độ thực hiện:

- Hoàn tất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Tiến hành công tác lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, lập thiết kế cơ sở, thiết kế thi công và xin đầu tư dự án.

6. Dự án Khu nhà ở Văn Lâm – Bình Thuận:



- Vị trí dự án: Thôn Văn Lâm, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: 19,82 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 318,5 tỷ đồng.

Tiềm năng phát triển: Dự án nằm trên trục đường ĐT 707 cách Quốc Lộ 1A khoảng 2.5 km theo hướng Quốc lộ 1A đi ga Mường Mán, cách trung tâm thành phố Phan Thiết khoảng 9 km về hướng Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Bên cạnh đó, dự án cũng thừa hưởng vị trí thuận lợi khi nằm gần những điểm tham quan nổi tiếng như Khu du lịch Đồi Sứ, Tà Cú, Vườn Đá, ... Theo khảo sát, giá đất nền khu vực này đang giao dịch ở mức 5-6 triệu đồng/m² nên khi được triển khai, dự án sẽ mang lợi nhuận lợi nhuận khả quan cho Công ty.

Tiến độ thực hiện:

- Dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định chủ trương tách dự án của UBND tỉnh Bình Thuận. Hiện đang tiến hành thủ tục xin chủ trương đầu tư theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.
- Song song tiến hành thương lượng đền bù để kết nối liền lạc các khu đất đã đền bù (khoảng 19 ha) và triển khai công tác thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500.

7. Dự án Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside:



- Vị trí: 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích khu đất: 2.104 m²
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 230 tỷ đồng.
- Quy mô dự án: gồm 1 block nhà chung cư cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, với tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m² và tổng số căn hộ khoảng 170 căn hộ.

Tiềm năng phát triển: Nằm ở vị trí đắc địa với phía Đông giáp đường Bến Phú Định, có lộ giới 20m, phía Nam giáp trụ sở Ủy ban nhân dân phường 16, Quận 8, phía Tây và phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu. Đây là điều kiện vô cùng thuận lợi để phát triển dự án chung cư cao tầng, trong khi thành phố đang thiếu nguồn cung về nhà ở. Với quy mô diện tích khu đất 2.104 m², đây là điều kiện thuận lợi để Sài Gòn Nam Đô phát triển và xây dựng dự án khu căn hộ nhà cao tầng.

Tiến độ thực hiện: Dự án đã có: Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND Thành phố; chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

8. Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh:



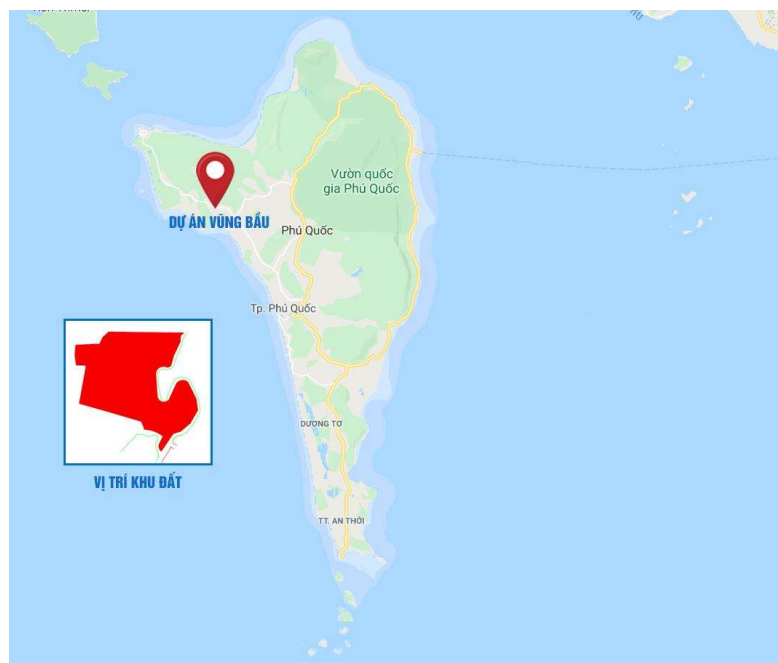
- Vị trí dự án: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án 50ha, công ty đã đền bù 31ha. Quy hoạch gồm nhà ở liền kề, biệt thự, trung tâm thương mại dịch vụ và các công trình công cộng khác.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 395,58 tỷ đồng.

Tiềm năng phát triển: Lương Sơn nằm ở cửa ngõ phía Đông Bắc của tỉnh Hòa Bình, giáp ranh Thủ đô Hà Nội, là cửa ngõ giao lưu giữa các tỉnh Tây Bắc, đồng bằng châu thổ sông Hồng và tam giác tăng trưởng kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh. Những lợi thế về giao thông cùng tiềm năng lớn về con người và tài nguyên thiên nhiên tạo điều kiện thuận lợi để Lương Sơn phát triển mạnh mẽ về công nghiệp và du lịch. Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh được quy hoạch trong khu vực có hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phát triển, được đầu tư mới, đồng bộ và hiện đại. Bên cạnh đó, dự án có thiết kế hài hòa phù hợp với cảnh quan xinh đẹp và địa hình khu vực. Tất cả đã tạo nên sức hút đặc biệt của khu đô thị sinh thái với nhiều tiện ích dịch vụ đáp ứng tối đa nhu cầu ở, du lịch nghỉ dưỡng cho mọi đối tượng như: khu biệt thự, nhà liền kề kết hợp khu vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng...

Tiến độ thực hiện:

- Được công nhận chủ đầu tư.
- Công ty đã ký hợp đồng về việc Bồi thường, tái định cư với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn.
- Lập và đang trình duyệt nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh QHCTXD tỉ lệ 1/500.

9. Dự án Khu Resort nghỉ dưỡng Bắc Vũng Bầu:

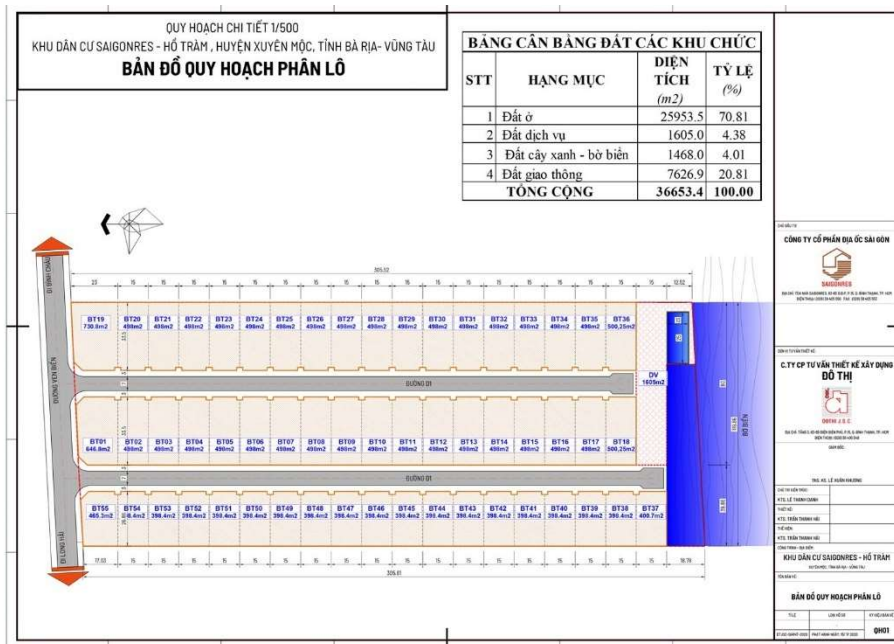


- Vị trí: xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc.
- Quy mô: Diện tích khu đất thực hiện dự án 30,4 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.690,5 tỷ đồng

Tiềm năng phát triển: Đây là dự án hợp tác của Saigonres với tỷ lệ góp vốn 50,2%, dự kiến đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề, biệt thự dịch vụ và các công trình công cộng khác. Dự án có vị trí đẹp với hạ tầng giao thông thuận lợi khi nằm ngay trên trục đường Gành Dầu Cửa Cạn, giúp kết nối liền kề với khu vui chơi giải trí của Vinperland cũng như thuận tiện di chuyển đến thị trấn Dương Đông và các khu đô thị phía Đông Nam của Đảo Ngọc. Mặt khác, việc sát sông Vũng Bầu cũng là một ưu thế không nhỏ giúp tạo cảnh quan cũng như hưởng được không khí vô cùng thoáng mát từ tự nhiên. Đây là dự án ở ngoài đất liền đầu tiên của công ty, cũng là dự án đánh dấu bước phát triển tiếp theo của một doanh nghiệp làm trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản, cũng như thể hiện khát khao chinh phục những thị trường khó nhưng nhiều tiềm năng của Saigonres Group.

Tiến độ thực hiện: Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, song song tiến hành các thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án. Hiện đã bồi thường được khoảng 18 ha.

10. Dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á, Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh:



- Vị trí dự án: Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và các đơn vị hợp tác kinh doanh.
- Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã mua được 20% phần vốn góp của Dự án.
- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất trong quy hoạch khoảng 42,47ha, trong đó đất xây dựng nhà ở khoảng 23,5ha chiếm tỷ lệ 55,53%.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 798 tỷ đồng.

Tiềm năng phát triển: Mộc Bài là cửa khẩu quốc tế đường bộ lớn nhất phía Nam trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam – Campuchia; là một cửa ngõ của Tỉnh Tây Ninh trong việc phát triển giao lưu thương mại với Campuchia và giữ vai trò quan trọng trong xây dựng, phát triển kinh tế hướng ngoại, trở thành trung tâm giao dịch thương mại quốc tế, thực hiện chương trình hợp tác tiểu vùng trong chiến lược phát triển kinh tế ở phía Nam Việt Nam. Dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á được thiết kế xây dựng 1.246 căn hộ, gồm 579 căn nhà liên kế, 438 căn nhà ô phố, 229 căn nhà biệt thự, quy mô dân số dự kiến 5.500 người cùng các tiện ích dịch vụ đầy đủ kiến tạo môi trường sống tiện nghi hiện đại cho cư dân như trường học, công viên cây xanh, khu thương mại dịch vụ... Khi dự án được đưa vào triển khai hứa hẹn mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho Công ty trong tương lai.

11. Dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch:

- Vị trí : xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.
- Diện tích khu đất: 8ha, trong đó:
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.400 tỷ đồng.



Tiềm năng phát triển:

- Vị trí "vàng" của Nhơn Trạch chính là sự liền kề với khu vực Đông Bắc Thành phố Hồ Chí Minh (tiếp giáp với Quận 2 và Quận 9), đồng thời kết nối thuận tiện với các vùng lân cận thông qua hệ thống giao thông huyết mạch như: Quốc lộ 51, Quốc lộ 1A, Cao tốc Bến Lức – Long Thành, đường Liên cảng nhóm cảng biển số 5 (khu vực Đông Nam bộ),...Nhơn Trạch chính là giao điểm giữa các khu vực trong tam giác kinh tế Tp.Hồ Chí Minh – Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thêm vào đó, trục đường Vành Đai 3 được Chính phủ phê duyệt triển khai thực hiện cùng với cầu bắc qua sông Sài Gòn nối Quận 9 – Tp. Nhơn Trạch sẽ giúp rút ngắn thời gian kết nối với Tp. Hồ Chí Minh. Sự hình thành của Sân bay quốc tế Long Thành cũng kỳ vọng sẽ tạo nên một bước ngoặt mới cho thị trường bất động sản Đồng Nai nói chung và Nhơn Trạch nói riêng.

Tiến độ thực hiện:

- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại kết hợp thực hiện các thủ tục để gia hạn chủ trương đầu tư, lập hồ sơ xin giao đất.
- Song song tiến hành công tác lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

12. Dự án tại đường ven biển Hồ Tràm, Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Vị trí: ven biển Hồ Tràm, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Diện tích khu đất: khoảng 2,8 ha.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 204,26 tỷ đồng.

Tiềm năng phát triển: Hồ Tràm là một trong những bãi biển đẹp và hoang sơ nhất thế giới với làn nước trong veo xanh ngắt cùng những triền cát trắng mịn trải dài, một nơi nghỉ dưỡng đẳng cấp bậc nhất tại khu vực miền Nam. Với lợi thế về du lịch sẵn có cùng với sự phát triển hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại như tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, sân bay Lộc An,...nơi đây đang trở thành điểm nóng trên thị trường bất động sản và là mảnh đất vàng với các nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước.

Tiến độ thực hiện:

- Ký kết hợp đồng dịch vụ thực hiện đền bù và các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án với đối tác.
- Diện tích đã đền bù: khoảng 2,8 ha

B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên Công ty	Tổng tài sản	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	447.682	20.533	23.339
2	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	89.082	25.561	17.813
3	Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định	35.964	11.487	461
4	Công ty Bất Động Sản Hùng Vương	13.541	14.369	598
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	108.888	-	-
6	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	15.391	9.021	(2.001)
7	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hoà Bình	5.255	0	(2,9)
8	Công ty CP Tin học Smartway	2.442	0	(11)

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	2.094.544	1.956.899	-6,6%
Doanh thu thuần	121.323	76.647	-36,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	117.278	125.493	7,0%
Lợi nhuận khác	-1.169	424	136,3%
Lợi nhuận trước thuế	116.109	125.918	8,4%
Lợi nhuận sau thuế	89.051	101.865	14,4%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,64	1,27
Hệ số thanh toán nhanh:	0,87	0,78
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	66,91%	61,89%
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	202,21%	162,41%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,13
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,07	0,04
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
Hệ số LN sau thuế / Doanh thu thuần	74,21%	132,79%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,99%	13,65%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	4,30%	5,20%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	96,67%	163,73%

V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu của công ty đến ngày 31/12/2020: 60.000.000 cổ phiếu. Trong đó:

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 11 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 59.999.989 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 59.999.989 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu của Công ty là cổ phiếu phổ thông, Công ty không có trái phiếu.

b. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2020:

- **Cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân và cổ đông trong nước, cổ đông nước ngoài**

Theo địa lý	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Trong nước:	690	59.997.814	99,99636%
- Tổ chức	15	18.219.637	30,36606%
- Cá nhân	675	41.778.177	69,63030%
II. Nước ngoài	9	2.175	0,00363%
- Tổ chức	1	6	0,00001%
- Cá nhân	8	2.169	0,00362%
III. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	700	60.000.000	100%

- **Cổ đông lớn, cổ đông Nhà nước và cổ đông khác**

Theo nhóm cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	5	45.365.851	75,60975%
- Nhà nước	0	0	0%
- Trong nước	5	45.365.851	75,60975%
- Nước ngoài	0	0	0%
II. Cổ đông khác	694	14.634.138	24,39023%
1. Trong nước	685	14.631.963	24,38661%
- Tổ chức	14	900.570	1,50095%
- Cá nhân	671	13.731.393	22,88566%
2. Nước ngoài	9	2.175	0,00363%
- Tổ chức	1	6	0,00001%
- Cá nhân	8	2.169	0,00362%
III. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	700	60.000.000	100%

- Các cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

STT	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	17.914.257	29,857%
2	Phạm Đình Thành	3.716.183	6,194%
3	Phạm Tuấn	3.521.537	5,869%
4	Nguyễn Ngọc Hải	3.542.644	5,904%
5	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	17.319.067	28,865%
Tổng cộng		46.013.688	76,689%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2020, Công ty đã phát hành 14.460.082 cổ phiếu để chi trả cổ tức với tỷ lệ 31,75255% cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 455.399.180.000 đồng lên 600.000.000.000 đồng.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 11 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ đã giao dịch trong năm: 0 cổ phần.

e. Các chứng khoán khác: Không có.

VI. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

A. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Việc phát triển bất động sản cũng đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bao gồm nguyên, nhiên, vật liệu và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường.

Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, SAIGONRES không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:

- Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, SAIGONRES ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.
- Thay thế dần cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung... Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
- Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trầu mật cưa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít

cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.

- Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng tiết kiệm điện.
- Thay thế bằng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng.
- Sử dụng các thiết bị cảm biến cho các căn phòng/khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước khi không cần thiết giúp giảm năng lượng tiêu thụ hiệu quả và có thể kéo dài độ bền của thiết bị.
- Sử dụng hệ thống quản lý tòa nhà thông minh BMS để kết nối với các hệ thống cơ điện khác bên trong tòa nhà như hệ thống điện, điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, bơm nước, thang máy... nhằm giảm thiểu rủi ro các hệ thống kỹ thuật và giúp đơn vị quản lý vận hành theo dõi điều chỉnh bật tắt các thiết bị từ xa, quản lý việc tiêu thụ năng lượng trong tòa nhà dễ dàng hơn.

B. Tiêu thụ nước

Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp với từng dự án cụ thể.

Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.

Sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn với hệ thống này giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.

Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m³.

Ứng dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời - tránh thất thoát trong quá trình sử dụng nước.

C. Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường

Khi lập báo cáo kỹ thuật tiền khả thi các dự án đầu tư, SAIGONRES đều thuê những đơn vị tư vấn thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất.

Đối với giai đoạn thực hiện dự án, SAIGONRES đều đưa ra những cam kết và hành động cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

D. Chính sách liên quan đến người lao động

Mối quan hệ giữa người lao động và người sử dụng lao động:

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định của pháp luật có liên quan đến lao động.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.

- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và Hội nghị NLD theo đúng Quy chế.
- Tạo điều kiện cho NLD nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định của Công ty.
- Khuyến khích NLD tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan hoạt động Công ty và quyền lợi của NLD.

An toàn và sức khỏe nghề nghiệp:

- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

Giáo dục & đào tạo:

- Chú trọng công tác truyền thông nội bộ và đào tạo cho NLD.
- Chọn lọc nhân sự xuất sắc vào lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư, đào tạo về chuyên môn, kinh nghiệm lãnh đạo, có cơ chế đãi ngộ gắn liền với công việc.
- Đẩy mạnh công tác quản trị, chuẩn hóa các quy trình, điều chỉnh nội bộ để tìm được mô hình phù hợp nhất đối với lĩnh vực kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, nhằm tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của SAIGONRES trong giai đoạn mới. Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và đã tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

E. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Nghiêm túc thực hiện những phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình: Đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ lân cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh xung quanh khu vực dự án. Vì vậy, mỗi dự án của SAIGONRES đều áp dụng tiêu chuẩn tiến tiến về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án và sau khi đưa dự án vào vận hành.

Tiếp tục xây dựng các kế hoạch kinh doanh cho tương lai, trong đó, ưu tiên các lợi ích cộng đồng xã hội và bảo vệ môi trường nhằm tạo ra những không gian sống hoàn hảo cho cộng đồng và hướng tới sự phát triển chuyên nghiệp, bền vững.

Duy trì tỷ lệ cây xanh cao, tận dụng tối đa lợi thế vị trí dự án để xây dựng cảnh quan và công trình tiện ích, tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân.

F. Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, SAIGONRES tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vốn xanh, xây dựng lộ trình tăng

trường thị trường vốn xanh bao gồm các bước:

- Thiết lập kế hoạch tăng trưởng xanh: Trong đó, xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng; Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có); Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, thể chế, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.
- Chuẩn bị chính sách: Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp,...); Xác định các báo cáo chứng nhận và các phương pháp xác minh; Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.
- Cấp vốn: Cung cấp các phương án cấp vốn; Đánh giá thuế; Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực công.
- Thực hiện chính sách: Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kinh tế nước ta trong năm 2020 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp hơn so với dự báo; cạnh tranh chiến lược giữa các nước, đối tác lớn trên thế giới và trong khu vực ngày càng gay gắt. Xung đột thương mại và rủi ro trên thị trường tài chính, tiền tệ quốc tế gia tăng. Trong khi đó, khoa học công nghệ phát triển rất nhanh cùng với cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư tác động sâu rộng đến các quốc gia trên nhiều phương diện. Đặc biệt, đại dịch Covid-19 xuất hiện và bùng phát trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng rất nặng nề đến tất cả các lĩnh vực, dẫn đến tình trạng suy thoái kinh tế thế giới nghiêm trọng nhất kể từ sau Đại khủng hoảng 1929 - 1933.

Trước những diễn biến phức tạp của kinh tế - chính trị thế giới và trong khu vực, Chính phủ đã có nhiều giải pháp và chính sách để khắc phục các khó khăn nói trên và tăng cường công tác quản lý để đảm bảo ổn định, cải thiện môi trường kinh doanh, tạo đà tăng trưởng, đảm bảo an sinh xã hội. Vì vậy, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91%, đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới. Lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng CPI tăng 3,23%; tăng trưởng tín dụng ở mức khoảng 12,13%.

Tuy vậy, thị trường bất động sản vẫn bị ảnh hưởng nặng nề bởi tác động của đại dịch, làm trầm trọng hơn những khó khăn sẵn có của thị trường bất động sản trong 3 năm gần đây. Dịch Covid-19 đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Theo báo cáo của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng, ảnh hưởng của dịch Covid-19 cũng đã khiến nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động; có khoảng 80% sản giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch. Thị trường bị sụt giảm cả nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Theo số liệu từ Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, trong năm 2020 chỉ có 31 dự án mới (giảm 16 dự án), giảm 34% so với năm 2019.

Trong điều kiện kinh tế xã hội nói trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2020 có những thuận lợi và khó khăn như sau:

1. Thuận lợi

- Chính phủ đã và đang tiếp tục cố gắng tạo ra một môi trường kinh doanh thuận lợi, minh bạch thông qua việc chỉnh sửa, bổ sung các luật, nghị định, thông tư cho phù hợp với điều kiện kinh doanh thực tế.

- Việc hội nhập với nền kinh tế khu vực và kinh tế thế giới đã tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị phần để phát triển.

- Thương hiệu Saigonres ngày càng được khẳng định trên thị trường, đặc biệt là sau thời gian thị trường bất động sản xuất hiện quá nhiều nhà đầu tư cạnh tranh không lành mạnh cũng như không có năng lực thực sự.

- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp; có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.

- Đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc và luôn được tinh chọn, bổ sung.
- Văn hóa doanh nghiệp – văn hóa Saigonres luôn được duy trì, xây dựng và phát triển ngày càng rõ nét góp phần đáng kể vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Khó khăn

- Mặc dù hệ thống luật pháp ngày một hoàn chỉnh, tuy nhiên vẫn chưa thật sự đáp ứng được yêu cầu của thực tế. Trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh như hành lang pháp lý chưa có hoặc có nhưng chưa đầy đủ, chưa nhất quán.
- Công tác bồi thường, giải tỏa của các dự án gặp rất nhiều khó khăn, giá nhà đất liên tục thiết lập mặt bằng giá mới; đặc biệt là Chính quyền địa phương chưa có các biện pháp cụ thể để hỗ trợ nhà đầu tư trong công tác bồi thường cũng như để xử lý các trường hợp chưa chấp hành chính sách bồi thường, giải tỏa.
- Do ảnh hưởng của các chính sách về đất đai của Nhà nước, đặc biệt là quy định về cách tính tiền sử dụng đất theo giá thị trường để thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước hiện nay còn kéo dài. Từ đó, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện của các dự án bị chậm, vốn đầu tư tăng cao, hiệu quả kinh tế của dự án đầu tư thấp hơn dự tính và ảnh hưởng không tốt đến hiệu quả xã hội của dự án.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty mặc dù đã tăng nhưng vẫn chưa đáp ứng được quy mô cũng như số lượng các dự án của Công ty đang làm chủ đầu tư.
- Các vụ kiện kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ thu hồi vốn đầu tư. Trong năm 2020, nhiều vụ kiện của Công ty phần lớn đã được xét xử, tuy nhiên gặp nhiều vướng mắc trong công tác thi hành án, bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan không hợp tác hoặc vắng mặt, xin hoãn thời gian phiên tòa xét xử,...
- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao, chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu so với nhu cầu hiện nay.

Ban Tổng Giám đốc Công ty trong quá trình lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn bám sát tình hình, phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vượt qua khó khăn, tiếp tục tăng trưởng và ổn định.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2020 hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt kết quả chủ yếu như sau:

	Kết quả	So với kế hoạch
Tổng mức đầu tư	300 tỷ đồng	27,8%
Lợi nhuận trước thuế	125,92 tỷ đồng	70%

Trong năm 2020, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 455,399 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng.

Đặc biệt chi trả cổ tức năm 2019 cho các cổ đông với tỷ lệ 42%, trong đó 10,25% chi trả bằng tiền mặt và 31,75% chi trả bằng cổ phiếu.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Công tác tài chính được đặc biệt chú trọng, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp để tăng cường công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn an toàn và hiệu quả.

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn, đảm bảo hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế hiện nay.

❖ Tình hình tài sản:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019		2020		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.527.898	72,9%	1.615.517	82,6%	87.619	5,7%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	47.845	2,3%	44.333	2,3%	(3.512)	(7,3)%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0%	53	0,0%	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	883.606	42,2%	806.353	41,2%	(77.253)	(8,7)%
IV. Hàng tồn kho	587.560	28,1%	756.970	38,7%	169.410	28,8%
V. Tài sản ngắn hạn khác	8.885	0,4%	7.807	0,4%	(1.079)	(12,1)%
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	566.646	27,1%	341.382	17,4%	(225.264)	(39,8)%
I. Các khoản phải thu dài hạn	55.340	2,6%	115.240	5,9%	59.900	108,2%
II. Tài sản cố định	11.815	0,6%	8.414	0,4%	(3.401)	(28,8)%
III. Bất động sản đầu tư	126.349	6,0%	123.562	6,3%	(2.787)	(2,2)%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	7.627	0,4%	8.811	0,5%	1.184	15,5%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	350.269	16,7%	72.714	3,7%	(277.555)	(79,2)%
VI. Tài sản dài hạn khác	15.245	0,7%	12.642	0,6%	(2.604)	(17,1)%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.094.544	100%	1.956.899	100%	(137.645)	(6,6)%

Tại thời điểm 31/12/2020, Tổng tài sản của Saigonres Group đạt 1.956 tỷ đồng, giảm 6,6% so với năm 2019. Trong đó, Tài sản ngắn hạn tăng 5,7% và Tài sản dài hạn giảm 39,8%. Tài sản ngắn hạn cũng tăng tỷ trọng từ 72,9% lên 82,6%, nguyên nhân chủ yếu là do giá trị Hàng tồn kho tăng 28,8%; Tài sản dài hạn giảm tỷ trọng từ 27,1% xuống 17,4%, chủ yếu là do giá trị Đầu tư tài chính dài hạn giảm 79,2%.

❖ **Tình hình nợ phải trả:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019		2020		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
C - NỢ PHẢI TRẢ	1.401.464	66,9%	1.211.158	61,9%	(190.306)	(13,6)%
I. Nợ ngắn hạn	1.202.645	57,4%	987.879	50,5%	(214.766)	(17,9)%
II. Nợ dài hạn	198.820	9,5%	223.279	11,4%	24.459	12,3)%
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	693.079	33,1%	745.741	38,1%	52.661	7,6%
I. Vốn chủ sở hữu	692.902	33,1%	745.564	38,1%	52.661	7,6%
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	177	0,0%	177	0,0%	0	0,0%
TỔNG NGUỒN VỐN	2.094.544	100%	1.956.899	100%	(137.645)	(6,6)%

So với cùng kỳ năm 2019, Tổng nguồn vốn giảm 6,6% là do mức độ giảm của Nợ phải trả nhiều hơn mức độ tăng của Vốn chủ sở hữu (giảm 13,6% trong khi tăng 7,6%).

Về tỷ trọng trên Tổng nguồn vốn, Nợ phải trả giảm 5% từ 66,9% xuống 61,9%, ngược lại, Vốn chủ sở hữu tăng 5% từ 33,1% lên 38,1%.

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.

Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

4. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Lao động bình quân năm 2020 trong toàn Group là: 222 người

Tiền lương bình quân: 15,1 triệu đồng/người-tháng.

Thu nhập bình quân năm 2020 là 15,9 triệu đồng/người-tháng.

Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.



Hàng năm, Công ty tiến hành tổ chức khám chữa bệnh cho người lao động. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần vào các dịp lễ tết, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát, tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao...

Chăm lo đời sống cho con em người lao động,...

Đối với lao động nữ: Công ty luôn quan tâm, tạo điều kiện làm việc tốt cùng chế độ nghỉ ngơi phù hợp...

5. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Hơn 35 năm hình thành và phát triển, Saigonres Group luôn ý thức việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn liền công tác từ thiện xã hội góp phần thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng nhằm hướng đến sự phát triển bền vững dài lâu.

Gắn kết và chia sẻ với cộng đồng, xã hội là tôn chỉ trong phương châm hoạt động của Saigonres Group từ ngày đầu thành lập đến nay. Trải qua nhiều thập kỷ, Saigonres Group phát triển bền vững tạo được môi trường làm việc ổn định cho người lao động có một cuộc sống ổn định, đầy đủ, sung túc, cùng nhau đoàn kết xây dựng Saigonres trở thành ngôi nhà chung là mái ấm cho tất cả mọi người.

Hiện thực hoá thông qua những việc làm thiết thực và có ý nghĩa, Công đoàn cơ sở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn luôn quan tâm đến đời sống người lao động thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách theo quy định của Nhà nước, phát huy tốt vai trò Công đoàn là chỗ dựa vững chắc, là cầu nối giữa người lao động và người sử dụng lao động trong doanh nghiệp thông qua các hoạt động bao gồm trợ cấp, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu hỷ, sinh con, thăm người lao động và gia đình gặp khó khăn, ốm đau, bệnh tật...

Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình khen thưởng tạo động lực cho người lao động phấn đấu yên tâm công tác như vinh danh các tập thể, cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, thưởng cho người lao động dịp lễ, Tết; trao học bổng, quà cho con của CBNV; tổ chức khám sức khoẻ định kỳ, chương trình du lịch nghỉ mát hàng năm...

Bên cạnh đó, được sự quan tâm và cho phép của HĐQT, ban lãnh đạo, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Saigonres đã vận động đoàn viên thanh niên và CB-CNV công ty đóng góp kinh phí cho các chương trình đền ơn đáp nghĩa uống nước nhớ nguồn nhân kỷ niệm ngày thương binh liệt sỹ, các ngày lễ lớn, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, tham gia các chương trình hoạt động đoàn thể như kỳ nghỉ hồng, chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh, Hội thu công trình thanh niên, trao gửi yêu thương cho đoàn viên thanh niên có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ Quỹ vì người nghèo – vì biển đảo, hiến máu nhân đạo...

Trách nhiệm xã hội của Saigonres Group còn được thể hiện bằng những sản phẩm dịch vụ chất lượng như một lời cam kết và cảm ơn chân thành của Saigonres Group gửi đến khách hàng vì đã luôn tin tưởng và ủng hộ công ty trong suốt thời gian qua. Đây chính là động lực để ban lãnh đạo và tất cả CBNV công ty cố gắng hơn nữa bằng tâm huyết, uy tín và chuyên nghiệp của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để có thể kiến tạo nên nhiều điều tốt đẹp và hạnh phúc cho cộng đồng.

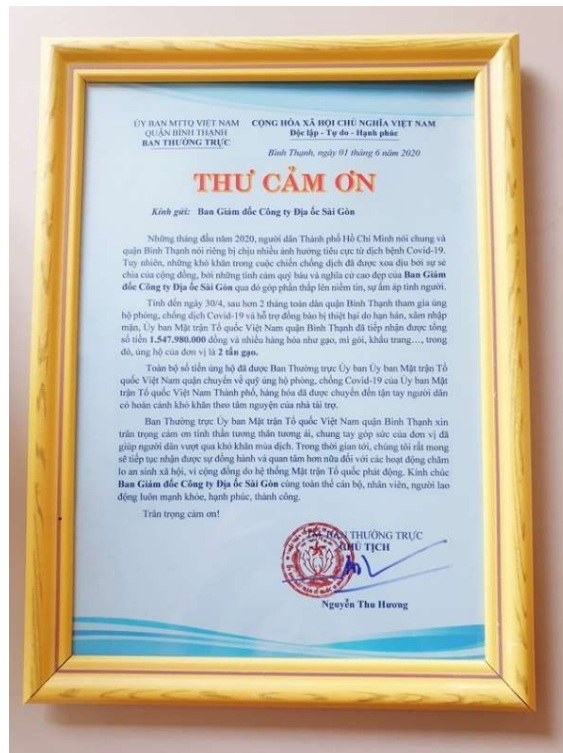


Hưởng ứng phong trào ATM gạo nghĩa tình, xuất phát từ tấm lòng vì cộng đồng, ngày 29/4, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres Group) đã ủng hộ 2 tấn gạo cho UBMT Tổ Quốc Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Đây là một trong những hoạt động ý nghĩa nhằm hỗ trợ đồng bào chịu ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh viêm phổi Vũ Hán do chủng mới virus Corona (Covid-19) gây ra. Với ý nghĩa “Một miếng khi đói bằng một gói khi no”, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Saigonres mong muốn san sẻ yêu thương và đồng hành cùng đồng bào cả nước chung tay đẩy lùi dịch bệnh, góp phần ổn định kinh tế xã hội.

Vừa qua, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã nhận được thư cảm ơn của Ban Thường trực, Ủy Ban MTTQ Việt Nam Quận Bình Thạnh ghi nhận những đóng góp ủng hộ trong công tác phòng chống dịch Covid-19 và hỗ trợ đồng bào bị thiệt hại do hạn hán, xâm nhập mặn gây ra.

Đây là lời cổ vũ động viên to lớn đối với doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn quận Bình Thạnh nói riêng, Tp.HCM nói chung. Trong quá trình hoạt động và phát triển, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres Group) luôn chấp hành tốt các chính sách pháp luật của nhà nước, luôn chung sức, đồng lòng cùng Chính phủ trong việc tích cực tham gia vào các chương trình xã hội, các chương trình phát triển nhà tái định cư, nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp.



6. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

7. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

Trên cơ sở kiểm soát hiệu quả, triển khai tiêm chủng vaccine ngừa Covid-19 và giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kinh tế Việt Nam bước vào năm 2021 với những dự báo lạc quan về tăng trưởng kinh tế. Đặc biệt một số hiệp định có quy mô toàn cầu mà Việt Nam đã tham gia sẽ mở ra cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam phát triển và hội nhập. Cùng với những thay đổi về chính sách của Chính phủ, nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng khá ổn định.

Thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng trở lại theo hướng minh bạch, ổn định và chưa có nguy cơ xảy ra tình trạng “đóng băng” hoặc “bóng bóng” bất động sản do sức mua và tổng cầu nhà ở có khả năng thanh toán vẫn cao. Phân khúc nhà ở có giá vừa túi tiền sẽ giữ vai trò chủ đạo của thị trường bất động sản, là cơ hội để người có thu nhập trung bình, người nhập cư tạo lập được nhà ở.

Tuy nhiên vẫn tồn tại những điểm nghẽn từ những năm trước vẫn chưa được tháo gỡ như giải phóng mặt bằng, thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất, về chủ trương đầu tư,... dẫn tới tình trạng nhiều dự án chưa thể xem xét, phê duyệt đầu tư xây dựng nên nguồn cung hạn chế. Chính phủ dự kiến sẽ có những biện pháp tạo kiện diện để thị trường tiếp tục đà phục hồi và phát triển bền vững hơn.

Với nhận định thị trường như trên, trong năm 2021, ngoài thị trường trọng tâm và truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh với các dự án An Phú River View, An Phú Residences, khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside; Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

sẽ triển khai thực hiện dự án Khu dân cư tại đường Phan Huy Chú, phường 2 (Vũng Tàu), dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh (tại Hòa Bình), Khu nhà ở Văn Lâm (Bình Thuận) đồng thời tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có ngành du lịch và công nghiệp đang phát triển mạnh, thị trường bất động sản có nhiều triển vọng, thông qua các hình thức tự đầu tư, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

Căn cứ vào năng lực thực tại của Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện các dự án, cùng với việc đặt lợi ích của Cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phần đầu năm 2021 đạt được các chỉ tiêu cơ bản cao hơn năm 2020. Các chỉ tiêu đầu tư kinh doanh năm 2021 cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 1.257 tỷ đồng (trong đó đã bao gồm khoản dự phòng đầu tư 200 tỷ đồng).
- Doanh thu: 1.050 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 261,98 tỷ đồng.
- Cổ tức: 15%

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã xác định và triển khai kế hoạch, phương hướng sản xuất kinh doanh hằng năm. Qua nhiệm kỳ 5 năm, HĐQT đã thực hiện chức năng giám sát để đảm bảo kết quả thực hiện các mục tiêu, định hướng và kế hoạch đã đề ra. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản cụ thể như sau:

1.1. Bảo toàn và phát triển nguồn vốn

Từ năm 2016 đến năm 2020, mặc dù các ảnh hưởng biến động của nền kinh tế, thị trường bất động sản, vốn chủ sở hữu và vốn điều lệ của Công ty vẫn tăng trưởng đều qua các năm, trong đó vốn điều lệ thời điểm đầu năm 2016 là 132 tỷ đồng đến thời điểm 31/12/2020 là 600 tỷ đồng – tăng 4,55 lần, chi tiết như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020
Vốn chủ sở hữu	487	556	669	693	746
Vốn điều lệ	198	396	455	455	600

1.2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Nhiệm kỳ vừa qua, với vai trò là đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, cùng với Ban Tổng giám đốc điều hành của Công ty chỉ đạo quyết liệt, vượt khó đi lên, thêm vào đó là sự đồng lòng nhất trí của tập thể CBNV, sự hỗ trợ và tin tưởng của các đối tác và của Quý cổ đông, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Ngày 03/7/2017, HĐQT đã thông qua chủ trương chuyển cổ phần của Công ty từ sàn UPCOM nơi giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết sang HOSE nơi các loại cổ phiếu, chứng chỉ quỹ đầu tư, trái phiếu đã được đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM thể hiện độ minh bạch và tính công khai và chất lượng doanh nghiệp.
- Ngày 15/01/2018, cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán SGR đã chính thức niêm yết trên sàn HOSE.

Các dự án đã hoàn thành:

- Dự án chung cư SAIGONRES PLAZA tại phường 26 Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH MTV Sài Gòn Nam Đô làm chủ đầu tư (Công ty góp 100% vốn điều lệ) với quy mô diện tích đất toàn khu 11.466 m², gồm 02 khối công trình 20 tầng và 22 tầng với 749 căn hộ và diện tích thương mại dịch vụ: Đã khởi công xây dựng vào tháng 6/2015 và được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng tháng 12/2016, kết thúc kinh doanh toàn bộ các căn hộ của dự án vào năm 2017.
- Dự án chung cư nhà ở xã hội An phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh với quy mô diện tích đất toàn khu 6.924,6 m², gồm 1 khối công trình 16 tầng với 308 căn hộ và diện tích thương mại, dịch vụ: Đã khởi công xây dựng vào

tháng 2/2017 và được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng vào tháng 9/ 2018, đến nay đã bán, cho thuê toàn bộ các căn hộ của dự án.

Chuyển nhượng vốn góp, cổ phần của Công ty dự án:

- Dự án Vũng Tàu Golden Complex tại phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc làm chủ đầu tư (Công ty góp 100% vốn điều lệ) là tổ hợp căn hộ du lịch – khách sạn với quy mô diện tích đất toàn khu 8.816 m², gồm 02 tầng hầm và 36 tầng nổi: Khởi công xây dựng vào tháng 5/2018, sau khi thi công hoàn thiện 02 tầng hầm của dự án, đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp công ty dự án cho đối tác vào tháng 02/ 2018.
- Dự án Lê Gia tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia làm chủ đầu tư (Công ty góp 70% vốn điều lệ) là dự án khu nhà ở liên kế với quy mô diện tích đất toàn khu là 69.352,5 m², gồm 416 căn nhà ở liên kế: Công ty Quyết định đầu tư vào tháng 01/2019, khởi công xây dựng vào tháng 6/2019, sau thi công hoàn thiện hạ tầng dự án và chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty dự án cho đối tác vào tháng 12/2019.
- Dự án nhà máy nước khoáng Văn Lâm tỉnh Bình Thuận: Đã chuyển nhượng dự án cho đối tác vào tháng 12 / 2017.

Các dự án đã có chủ trương đầu tư của Công ty:

- Dự án chung cư Saigonres Riverside - Tp.Thủ Đức.
- Dự án chung cư An Phú River View - Tp.Thủ Đức.
- Dự án chung cư An Phú Residences - Tp.Thủ Đức.
- Dự án đầu tư mới tuyến đường Tô 56 - Tp.Thủ Đức.
- Dự án khu dân cư – Thương mại Saigonres Vũng Tàu - Tỉnh BR VT.
- Dự án Khu nhà ở Saigonres Bình Thuận - Tỉnh Bình Thuận.
- Dự án khu đô thị Việt Xanh – Huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Dự án Khu Biệt thự Hồ Tràm – Xuyên Mộc -Tỉnh BR VT.
- Dự án 12/10 Trần Nãi - Tp.Thủ Đức.

Các dự án hợp tác đầu tư:

- Dự án Khu dân cư – thương mại Saigonres - đường 3/2 thành phố Vũng Tàu (Tỷ lệ góp vốn 50%).
- Dự án Khu nhà ở cao tầng Saigonres – Tp. Phú Quốc (Tỷ lệ góp vốn 50%).
- Dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc, xã Cửa Cạn – Tp. Phú Quốc (Tỷ lệ góp vốn 50,2%).
- Dự án khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á – Tỉnh Tây Ninh (Tỷ lệ góp vốn 20%).
- Dự án khu đô thị Nghĩa Hà – Tỉnh Quảng Ngãi (Tỷ lệ góp vốn 50%).

Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư tại các Công ty con, công ty liên kết:

- Công ty TNHH MTV Sài Gòn Nam Đô làm chủ đầu tư (Công ty góp 100% vốn): Dự án chung cư Phú Định tại Phường 16, Quận 8 (diện tích toàn khu 2.104 m², quy mô 17 tầng); Dự án khu nhà ở liên kế Lake View 2 tại xã Đức Hòa Thượng, Long An.
- Công ty TNHH KD Bất động sản Sài Gòn (Công ty góp 100% vốn) : Dự án khu nhà ở liên kế Sài Gòn An Phú tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (diện tích đất toàn khu: 1,06 ha, quy mô 66 căn nhà); Dự án khu nhà ở liên kế Lake View tại xã Đức Hòa Thượng, Long An.
- Công ty Cp Đầu tư XD và PT Nhơn Trạch (Công ty góp 89,27% vốn): Dự án khu dân cư xã Phú Hội (8 ha); một phần Dự án khu dân cư xã Phú Hội (72 ha).

Mở rộng quy mô Công ty và phạm vi hoạt động:

Trong nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương thành lập, góp vốn liên doanh liên kết vào các công ty trong các lĩnh vực bất động sản, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, công nghệ thông tin, logistics, chuyển phát nhanh, cụ thể như sau:

- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn thành lập vào tháng 7/2017, Saigonres góp 100% vốn điều lệ, hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh thành lập vào tháng 10/2018 (là Công ty thực hiện dự án khu đô thị Nghĩa Hà – Quảng Ngãi), Saigonres góp 50% vốn điều lệ.
- Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên, Công ty góp vốn vào tháng 6/2019 (là Công ty thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc), Saigonres góp 50,2 % vốn điều lệ.
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hoà Bình thành lập vào tháng 9/2019, (là Công ty thực hiện dự án khu đô thị Việt Xanh- Hòa Bình), Saigonres góp 100% vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần Tin học SmartWay thành lập vào tháng 02/ 2020, Saigonres góp 70 % vốn điều lệ hoạt động chính trong lĩnh vực lập trình máy vi tính, dịch vụ thực hiện phần mềm.
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Kằn Kẩu thành lập vào tháng 9/2019, Saigonres góp 49 % vốn điều lệ, hoạt động chính trong lĩnh vực nhà hàng và các dịch vụ ăn uống.
- Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước thành lập vào tháng 7/2020, (là Công ty thực hiện dự án khu biệt thự - nhà phố tại đồi Ngọc Tước- Vũng Tàu), Saigonres góp 100% vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần Smart Express thành lập vào tháng 01/2021, Saigonres góp 40% vốn điều lệ hoạt động chính trong lĩnh vực logistics, chuyển phát nhanh.

Các chỉ tiêu đạt được về kinh doanh:*DVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng cộng
Doanh thu	1.079	533	376	121	77	2.186

Lợi nhuận trước thuế	341	174	163	116	125	919
Lợi nhuận sau thuế	273	140	126	89	102	730
Nộp ngân sách	56	142	47	98	61	404
Cổ tức (tỷ lệ % trên vốn điều lệ)	5% TM 50% CP	10% TM 100% CP	15% TM	10%TM 32%CP	Dự kiến: 15%TM	

Các chỉ tiêu đạt được về đầu tư:

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng cộng
Đầu tư	533	410	450	965	300	2.658

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT giám sát Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty thông qua việc kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

HĐQT đã chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý Công ty trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật có liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp và nhiệm vụ kinh doanh của Công ty.

Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị đều đúng thẩm quyền, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành Công ty.

Qua kiểm tra, giám sát, Hội đồng quản trị đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động, kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty, và có những chỉ đạo kịp thời đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, hạn chế các sai sót, rủi ro.

Trong nhiệm kỳ qua, Ban Tổng Giám đốc điều hành dưới chỉ đạo và giám sát của HĐQT đã chủ động và nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, trong quá trình điều hành luôn tuân thủ pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm dự án cho Công ty, tăng doanh thu và lợi nhuận.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. Đầu tư kinh doanh bất động sản:

Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển... Tổng mức đầu tư của các dự án trong giai đoạn này là 10.886 tỷ đồng. Một số dự án điển hình như sau:

1. Dự án Chung cư Phú Định Riverside (Bến Phú Định – phường 16 – quận 8):

- Đây là một trong số ít dự án được UBND TP.HCM có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư vào đầu năm 2021.

- Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Bến Phú Định, tiếp giáp trụ sở UBND phường 16 - quận 8 khu dân cư đông đúc. Với quy mô 1 tầng hầm và 17 tầng lầu có 170 căn hộ, tổng mức đầu tư 230 tỷ đồng.
- Dự án sẽ được triển khai thi công xây dựng trong quý 3/2021. Dự kiến trong quý 1/2023 sẽ nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng. Với cán cân cung cầu như hiện nay thì sản phẩm của dự án dự kiến sẽ được khách hàng tiếp nhận hết trong giai đoạn xây dựng.

2. Dự án Khu nhà ở Saigonres (đường Phan Huy Chú – Vũng Tàu):

- Dự án nằm ở vị trí trung tâm thành phố Vũng Tàu được quy hoạch thành khu nhà ở thấp tầng gồm 58 căn nhà phố và biệt thự, có tổng mức đầu tư hơn 200 tỷ đồng.
- Dự kiến sẽ hoàn tất hồ sơ pháp lý trong quý 2/2021 và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong quý 3/2021 và hoàn tất công tác xây dựng và khai thác kinh doanh hết sản phẩm của dự án trong năm 2021.

3. Tuyển đường vào các dự án Hiệp Bình Chánh:

- Căn cứ quy hoạch 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt, căn cứ nguồn vốn của địa phương và trên cơ sở đề xuất của Công ty, UBND Quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) đã có quyết định giao Ban quản lý Dự án của quận làm chủ đầu tư.
- Theo kế hoạch của Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức thì công tác bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ hoàn tất trong quý 3/2021.
- Triển khai xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm trong năm 2021.

4. Dự án Khu nhà ở Saigonres Bình Thuận (Văn Lâm – Hàm Thuận Nam):

- Dự án có quy mô gần 20 ha, nằm trên trục đường Phan Thiết – Mương Mán cách trung tâm thành phố Phan Thiết khoảng 9 km. Theo quy hoạch của tỉnh Bình Thuận trong giai đoạn 2021 – 2025 thì thành phố Phan Thiết mở rộng sẽ bao gồm cả khu vực dự án.
- Xung quanh địa điểm dự án là các khu du lịch Tà Cú, Đồi Sứ, Vườn đá... Trong tương lai khi tuyến đường cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết hoàn thành thì việc từ thành phố Hồ Chí Minh đi đến Phan Thiết cũng như đến dự án vô cùng thuận lợi.
- Dự án được quy hoạch thành khu dân cư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Bao gồm: gần 1.000 nền nhà phố và biệt thự, có trung tâm thương mại, nhà trẻ, trường tiểu học... với tổng mức đầu tư 318,5 tỷ đồng. Dự án sẽ đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân khu vực, chuyên gia các khu công nghiệp và các địa phương lân cận.
- Dự kiến hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư và phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, hồ sơ cấp phép xây dựng trong quý 3/2021.
- Triển khai thi công các hạng mục hạ tầng của dự án cho khu 1 (khoảng 9,9 ha) trong quý 4/2021 hoàn tất trong quý 1/2022.

- Triển khai công tác kinh doanh sản phẩm nền nhà phố của dự án từ quý 1/2022.
- Tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng còn lại (Khu 2) của dự án theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.
- Song song triển khai công tác kinh doanh và hoàn tất các thủ tục pháp lý cho khách hàng và kết thúc dự án trong quý 1/2023.

5. Dự án Chung cư An Phú River View:

- Dự án có diện tích khuôn viên gần 5.000 m² cách bờ sông Sài Gòn khoảng 80 m và cách đường Phạm Văn Đồng khoảng 250 m, nằm trong cụm các dự án của Saigonres ở khu vực phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức.
- Dự án được thiết kế cho phân khúc hạng trung, gồm có 1 tầng hầm và 17 tầng nổi với 288 căn hộ và các khu dịch vụ công cộng khác với tổng mức đầu tư 400 tỷ đồng.
- Đang hoàn tất hồ sơ nộp bổ sung tiền sử dụng đất và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng trong năm 2021.
- Dự kiến tổ chức triển khai thi công xây dựng từ quý 1/2022, quản lý thực hiện dự án an toàn hiệu quả đảm bảo tiến độ hoàn tất công tác thi công xây dựng, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng trong quý 3/2023.
- Song song tổ chức kinh doanh sản phẩm từ quý 2/2022 phân đầu kinh doanh hết sản phẩm trước quý 4/2023.

6. Dự án Chung cư An Phú Residences:

- Dự án cũng nằm trong khu các dự án Saigonres ở khu vực phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức gần sông Sài Gòn, gần đường Phạm Văn Đồng. Dự án có quy mô 1 tầng hầm và 19 tầng lầu gồm 330 căn hộ và gần 25 căn shophouse trên khuôn viên khu đất có diện tích 5.200 m², tổng mức đầu tư 450 tỷ đồng.
- Đang hoàn tất hồ sơ nộp bổ sung tiền sử dụng đất và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng trong năm 2021.
- Tổ chức triển khai thi công xây dựng từ quý 4/2022, quản lý thực hiện dự án an toàn hiệu quả đảm bảo tiến độ hoàn tất công tác thi công xây dựng, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng trong quý 3/2024.
- Song song tổ chức kinh doanh sản phẩm từ quý 1/2023 phân đầu kinh doanh hết sản phẩm trước quý 4/2024.

7. Dự án Khu đô thị Việt Xanh (Lương Sơn – Hòa Bình):

- Khu đô thị Việt Xanh cách Thủ đô Hà Nội khoảng 40 km thuộc địa bàn xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Nằm ở cửa ngõ phía đông của tỉnh Hòa Bình, thuộc vùng trung du bán sơn địa, là khu vực có nhiều khu nghỉ dưỡng, có sân golf Phương Hoàng, làng Văn hóa các dân tộc tỉnh Hòa Bình, khu du lịch sinh thái xóm Mòng...

- Dự án Khu đô thị Việt Xanh có quy mô 49,9 ha được thiết kế hài hòa phù hợp với cảnh quan xanh mát, địa hình đồi dốc hấp dẫn kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực hiện đại vừa được xây dựng mới.
- Khu đô thị Việt Xanh có đầy đủ các tiện ích của khu đô thị nghỉ dưỡng, du lịch: không gian ở được tổ chức thành các nhóm biệt thự, nhà liên kế nằm dọc các tuyến đường quy hoạch uốn lượn theo địa hình sườn đồi; không gian vui chơi giải trí đa dạng, hấp dẫn; không gian dịch vụ vừa có phong cách hiện đại vừa có tính truyền thống phù hợp với văn hóa địa phương.
- Công ty làm chủ đầu tư dự án theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với tổng mức đầu tư 395 tỷ đồng.
- Hiện nay, Công ty đã thương lượng bồi thường, giải phóng mặt bằng được 20 ha. Ban Bồi thường GPMB huyện Lương Sơn được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình giao thực hiện công tác bồi thường giải mặt bằng phần diện tích còn lại. Theo dự kiến, Ban Bồi thường GPMB sẽ hoàn tất công tác bồi thường để bàn giao mặt bằng thực hiện dự án trong quý 3/2021.
- Song song thực hiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 và trình duyệt thiết kế hạ tầng kỹ thuật của dự án làm cơ sở xin phép xây dựng.
- Tổ chức triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật từ quý 4/2021.
- Quản lý thực hiện dự án an toàn hiệu quả đảm bảo tiến độ hoàn tất công tác thi công xây dựng hạ tầng dự án vào quý 3/2023.
- Song song tổ chức kinh doanh sản phẩm từ quý 2/2022 phân đấu kinh doanh hết sản phẩm trước quý 1/2024.

8. Dự án Khu nhà ở Saigonres Vũng Tàu (Đường 3/2 - Vũng Tàu):

- Dự án có quy mô 4 ha nằm trên trục đường 3/2 dẫn vào thành phố Vũng Tàu. Dự kiến quy hoạch thành khu nhà ở liên kế và biệt thự phục vụ cho nhu cầu đầu tư kết hợp nghỉ dưỡng của người dân các tỉnh thành khác. Tổng mức đầu tư dự án khoảng 245 tỷ đồng, Công ty góp 50%.
- Dự kiến sau khi hoàn tất thủ tục về đất đai theo quy định (quý 3/2021) sẽ hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, kiến thiết cơ bản để quý 1/2022 triển khai công tác thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng của dự án.
- Bắt đầu triển khai kinh doanh sản phẩm nền nhà phố của dự án từ quý 2/2022 và cố gắng kết thúc dự án trong quý 4/2022.

9. Dự án Cao ốc 12/10 Trần Nãi – thành phố Hồ Chí Minh:

- Khu đất thực hiện dự án có diện tích phù hợp quy hoạch gần 1.500 m², mặt tiếp giáp đường Trần Nãi dài hơn 70 m được xem như đất vàng hiện nay ở khu vực đường Trần Nãi.

- Căn cứ quy hoạch được duyệt, đầu tư xây dựng khu văn phòng, thương mại dịch vụ trên phần diện tích khoảng 1.000 m² còn lại là các căn nhà phố. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 150 tỷ đồng.
- Dự kiến hoàn tất các thủ tục đầu tư theo quy định để triển khai thực hiện dự án vào đầu năm 2022 và kết thúc dự án vào quý 3/2023.

10. Dự án Khu biệt thự Saigonres Hồ Tràm – Xuyên Mộc:

- Tiếp giáp mặt biển với chiều dài 250 m, nằm trong khu vực có nhiều khu du lịch, chung cư cao tầng... trên trục đường Xuyên Mộc – Bình Châu. Tại dự án này, Công ty đang thiết kế khu biệt thự nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi dài 250 m dọc bờ biển. Dự án có tổng mức đầu tư 204 tỷ đồng.
- Dự kiến hoàn tất các thủ tục về đất đai và đầu tư theo quy định để triển khai thực hiện dự án vào quý 2/2022 và kết thúc dự án vào quý 3/2023.

11. Dự án Khu nhà ở cao tầng Saigonres Phú Quốc (Đường Nguyễn Văn Cừ – Phú Quốc):

- Dự án nằm trên đường Nguyễn Văn Cừ, trục đường chính của phường An Thới, thành phố Phú Quốc. Hướng Đông có view nhìn về biển An Thới. Lận cận các các khu di tích lịch sử, các khu du lịch của SunGroup và các nhà đầu tư khác.
- Với quy mô quy hoạch gần 6 ha được thiết kế thành các khu nhà ở cao tầng hiện đại kết hợp khu biệt thự và khu shophouse có tổng mức đầu tư khoảng 1.950 tỷ đồng, Công ty tham gia góp 50% vốn đầu tư. Dự án góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở ngày càng tăng tại thành phố Phú Quốc.
- Dự kiến hoàn tất các thủ tục về đất đai, điều chỉnh quy hoạch và chuẩn bị đầu tư, khảo sát, thiết kế, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 và xin phép xây dựng trước tháng 12/2022.
- Bắt đầu triển khai công tác thi công từ tháng 01/2023 kết thúc công tác thi công trong vòng 48 tháng đến tháng 12/2026.
- Kinh doanh sản phẩm của dự án từ quý 1/2023 và kết thúc trước quý 1/2027.

12. Dự án Chung cư An Dương – Phường 27, Quận Bình Thạnh:

- Nằm trên trục đường Thanh Đa, liền kề với khu hành chính của phường 27, quận Bình Thạnh. Dự án chung cư An Dương được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thỏa thuận giao Công ty đầu tư xây dựng trên phần đất do Công ty làm chủ sở hữu, Công ty bàn giao 50% số lượng căn hộ (khoảng 200 căn) giá vốn để bố trí tái định cư, còn lại Công ty bán kinh doanh.
- Khuôn viên khu đất thực hiện dự án có diện tích 5.150 m² được quy hoạch xây dựng thành 2 block với gần 400 căn hộ, tổng mức đầu tư của dự án 640 tỷ đồng.
- Dự kiến đến năm 2022 sẽ thỏa thuận bồi thường xong toàn bộ diện tích và triển khai thực hiện các hồ sơ cấp phép xây dựng theo quy định để triển khai công tác thi công xây dựng từ tháng 1/2023.

- Quản lý thực hiện dự án an toàn hiệu quả đảm bảo tiến độ hoàn tất công tác thi công xây dựng, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng trong quý 4/2025.
- Song song tổ chức kinh doanh hết căn hộ thương mại và kết thúc dự án trong quý 1/2026.

13. Dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc (Bắc Vũng Bàu – Phú Quốc):

- Gần như có vị trí ở hướng ngược lại với Dự án khu cao tầng Saigonres Phú Quốc. Dự án nằm trên địa bàn xã Cửa Cạn, phía tây bắc của đảo Phú Quốc trên trục đường DT45 đang được khẩn trương thi công hoàn thiện mở rộng.
- Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 30 ha dự kiến được quy hoạch thành khu nhà có mật độ xây dựng thấp với đầy đủ các tiện ích sinh hoạt, giải trí khép kín hình thành nên khu đô thị đủ tiêu chí xanh, sạch và không khí trong lành. Tổng mức đầu tư dự án gần 1.150 tỷ đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty là 50,2%.
- Theo kế hoạch dự kiến sẽ hoàn tất các thủ tục về đất đai, điều chỉnh quy hoạch và chuẩn bị đầu tư trong quý 1/2022.
- Triển khai công tác thiết kế, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 và xin phép xây dựng trong quý 2/2022.
- Bắt đầu triển khai công tác thi công từ quý 3/2022 dự kiến kết thúc công tác thi công trong quý 3/2025.
- Kinh doanh sản phẩm của dự án từ quý 4/2022 và kết thúc trước quý 4/2025.

14. Dự án Khu dân cư 8 ha Phú Hội – Nhơn Trạch:

- Tuyên cao tốc Bến Lức – Long Thành – Dầu Giây đang gấp rút thi công và Sân bay quốc tế Long Thành được khởi công như có thêm luồng gió mới thổi vào các dự án ở khu vực Long Thành nói riêng và Đồng Nai nói chung. Bên cạnh đó, các chủ trương của Chính phủ cũng như của địa phương về đầu tư hạ tầng khu vực tam giác kinh tế thành phố Hồ Chí Minh – Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu nhất là cầu Cát Lái bắc qua sông Sài Gòn nối TP. Hồ Chí Minh với Nhơn Trạch Đồng Nai làm cho các dự án trong khu vực được cơ hội gia tăng lợi nhuận.
- Dự án Khu dân cư 8 ha Phú Hội nằm trên đường Tôn Đức Thắng là trục đường chính của trung tâm hành chính thành phố Nhơn Trạch. Có quy mô 80.000 m² được đầu tư 1.400 tỷ đồng quy hoạch thành khu nhà ở thấp tầng biệt thự, nhà phố và 3 block chung cư cao 20 tầng gần 800 căn hộ.
- Dự kiến trong năm 2021 hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Năm 2022 hoàn tất các thủ tục nộp tiền sử dụng đất và cấp phép xây dựng để triển khai thực hiện hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án và kinh doanh khu thấp tầng.
- Các Block chung cư sẽ được lần lượt triển khai từ năm 2023 và kết thúc vào 2026.
- Song song với tiến độ thực hiện dự án xây dựng kế hoạch, phương án kinh doanh để khai thác hết sản phẩm của dự án, kết thúc dự án vào quý 1/2027.

15. Dự án Khu dân cư Nghĩa Hà – thành phố Quảng Ngãi:

- Cách trung tâm thành phố Quảng Ngãi khoảng 2 km, nằm bên bờ nam dòng sông Trà Khúc thơ mộng và liền kề với khu phức hợp thể dục thể thao của Tỉnh đang được đầu tư xây dựng mới, dự án khu dân cư Nghĩa Hà có quy mô 40 ha được quy hoạch thành các khu nhà biệt thự, nhà phố, shophouse, trung tâm thương mại dịch vụ, công viên giải trí... hài hòa với cảnh quan thiên nhiên mang lại cuộc sống trong lành và thịnh vượng.
- Dự án có tổng mức đầu tư 467 tỷ đồng, dự kiến trong năm 2022 sẽ hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Bắt đầu từ quý 1/2023 sẽ triển khai thực hiện công tác thi công xây dựng trong khoảng thời gian 24 tháng.
- Kinh doanh sản phẩm của dự án từ quý 1/2023 và kết thúc trước quý 1/2025.

16. Dự án Khu dân cư Nam đường Xuyên Á – Mộc Bài, Tây Ninh:

- Nằm ở vị trí điểm cuối của cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài, dự án có diện tích 42 ha hứa hẹn sẽ có nhiều hấp dẫn đối với khách hàng. Hiện nay, vốn góp của Công ty tại dự án này chỉ có 20% khoảng 160 tỷ đồng nên về cơ bản chưa chủ động được kế hoạch tiến độ thực hiện dự án.
- Hội đồng Quản trị Công ty giao cho Ban điều hành thương lượng chuyển nhượng cổ phần tăng tỷ lệ góp vốn tại dự án này.
- Theo kế hoạch dự kiến: Giai đoạn 2021 – 2022 triển khai công tác đền bù phần còn lại và hoàn tất thủ tục nộp tiền sử dụng đất. Giai đoạn 2023 – 2025 triển khai thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh.

Ngoài ra, trong giai đoạn 2021 – 2025 Công ty còn một số dự án đã có chủ trương đầu tư hoặc hợp tác đầu tư:

- Khu biệt thự đồi Ngọc Tước – Vũng Tàu có diện tích 5 ha – tổng mức đầu tư 858 tỷ đồng.
- Khu đô thị Vịnh Cam Ranh tại phường Cam Nghĩa - thành phố Cam Ranh có diện tích 120 ha – tổng mức đầu tư 1.950 tỷ đồng, Công ty chiếm tỷ lệ 40%.
- Khu dân cư 72 ha Phú Hội – Nhơn Trạch.
- Cải tạo cụm lô chữ khu Cư xá Thanh Đa - 27 Bình Thạnh quy mô 14 ha với tổng mức đầu tư trên 10.000 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, trong giai đoạn này các Công ty thành viên còn triển khai một số dự án có quy mô nhỏ, thời gian ngắn nhằm phát huy tối đa ưu thế của Công ty mẹ và bổ sung thêm nguồn lợi nhuận.

Tăng cường tìm hiểu, quan hệ với các địa phương, nhất là địa phương được đầu tư các dự án hạ tầng mới để tìm kiếm dự án gói đầu cho các năm kế tiếp.

Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Công ty, trong giai đoạn này tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời

gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống...

B. Kinh doanh nhà – Dịch vụ bất động sản:

Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất công tác đầu tư.

Mở rộng các hình thức kinh doanh, làm phong phú và đa dạng hóa các mặt hàng kinh doanh.

Hình thành mạng lưới kinh doanh và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.

Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài và Việt kiều.

Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn và các dịch vụ có liên quan đến nhà đất.

Phấn đấu đưa vào khai thác kinh doanh phần lớn các sản phẩm của các dự án. Phấn đấu đạt tổng doanh thu giai đoạn 2021 – 2025 khoảng 14.130 tỷ đồng.

C. Công tác Thiết kế - Xây dựng - sản xuất:

Tiếp tục đổi mới cơ chế và phương thức quản lý đối với các đơn vị Tư vấn thiết kế, Xây dựng và sản xuất sản phẩm nội thất để nâng cao chất lượng sản phẩm, rút ngắn thời gian thực hiện, hạ giá thành sản phẩm, tăng tính cạnh tranh.

Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật làm công tác tư vấn thiết kế, quản lý xây dựng chuyên nghiệp, có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân xây dựng, công nhân sản xuất nội thất có tay nghề cao, đạo đức tốt. Đáp ứng yêu cầu đầu tư của Công ty.

Quản lý, khai thác và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc thiết bị hiện có. Xem xét đầu tư thêm thiết bị chuyên ngành hiện đại phục vụ cho nhu cầu hoạt động.

D. Công tác tài chính:

Tiếp tục tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải. Chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư.

Trên cơ sở hoàn tất nghĩa vụ tài chính của các dự án còn tồn tại, tích cực hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở cho dân để thu hồi công nợ. Đồng thời giải quyết dứt điểm các công nợ dây dưa kéo dài.

Xây dựng kế hoạch để tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng trong quý 4/2022 và tăng lên 1.000 tỷ đồng trong năm 2024 để đảm bảo đủ nguồn vốn chủ sở hữu triển khai thực hiện các dự án theo quy định .

Trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án tùy điều kiện cụ thể sẽ tính toán, cân nhắc phát hành trái phiếu để huy động nguồn vốn thực hiện các dự án có tổng mức đầu tư 2.000 tỷ đồng trở lên.

E. Một số chỉ tiêu chính kế hoạch sản xuất kinh doanh 2021 - 2025:*DVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
- Chi phí đầu tư	1.257.104	2.114.557	2.364.360	2.552.390	2.630.648
- Doanh thu	1.050.064	1.266.961	3.296.459	3.491.995	5.027.886
- Lợi nhuận sau thuế	210.000	243.000	500.000	550.000	653.000

F. Một số mục tiêu khác:

1. Xây dựng thương hiệu SAIGONRES trở thành thương hiệu mạnh và có uy tín trên thị trường trong và ngoài nước được nhiều nhà đầu tư, nhiều khách hàng biết đến.

2. Xây dựng mô hình quản lý tinh gọn, hiệu quả và năng động, đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ, giỏi nghiệp vụ, đầy nhiệt huyết đáp ứng tốt nhất yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở quản lý có hệ thống, áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành, tiếp thu các tri thức kinh doanh hiện đại, nâng cao năng lực quản trị đạt tầm chuyên nghiệp và đẳng cấp.

3. Chỉ đạo cụ thể và thường xuyên các công ty thành viên nhằm phát huy tốt nhất các lợi thế sẵn có, hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao góp phần thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh của chung của Saigonres Group.

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	Chủ tịch	17.914.257	29,86%
2	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành	17.319.067	28,87%
3	Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	2.520.252	4,20%
4	Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành	992.137	1,65%
5	Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	3.716.183	6,19%
6	Kiều Minh Long	Thành viên độc lập không điều hành	0	0%
7	Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập không điều hành (miễn nhiệm từ ngày 10/6/2020)	0	0%
8	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên độc lập không điều hành (bổ nhiệm từ ngày 10/6/2020)	0	0%

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 ngày 10/6/2020 đã thông qua việc miễn nhiệm ông Phạm Quốc Thắng và bầu ông Nguyễn Văn Khoa làm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn cho phần còn lại của nhiệm kỳ 2016-2020.

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 4 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã ban hành tổng cộng 11 Quyết định và Nghị quyết.

Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Saigonres Group trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao... Về cơ bản, Saigonres Group đã hoàn thành được các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 và Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 27/8/2020 đề ra.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như các hoạt động của Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

2. BAN KIỂM SOÁT**a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng BKS	113.471	0,19%
2	Thái Quốc Dương	Thành viên BKS	28.863	0,05%
3	Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên BKS (miễn nhiệm từ ngày 10/6/2020)	0	0%
4	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên BKS (bỏ nhiệm từ ngày 10/6/2020)	0	0%

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 ngày 10/6/2020 đã thông qua việc miễn nhiệm bà Hồ Trần Diệu Lynh và bầu bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh làm Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn cho phần còn lại của nhiệm kỳ 2016-2020.

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2020, Ban kiểm soát có 03 thành viên, gồm 01 Trưởng ban và 02 Thành viên. Trong năm, Ban Kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty trong việc quản lý điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh cụ thể như sau:

- Giám sát việc điều hành quản lý của Tổng Giám đốc công ty thực hiện đúng các quyền hạn và chức năng đã được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật của Nhà nước. Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban tổng giám đốc Công ty cung cấp.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của Pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.

- Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán. Đồng ý cơ bản với các đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của đơn vị kiểm toán độc lập.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên và cả năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Thẩm định các tài liệu họp Đại hội cổ đông.
- Ngoài ra, trong năm 2020, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần phải có quyết định kiểm tra bất thường đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2020 là 4.336.748.500 đồng.

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan đến người nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	17.379.634	28,966%	17.914.257	29,857%	Đầu tư
02	Nguyễn Thị Nguyễn	Mẹ của ông Phạm Thu	818.183	1,36%	0	0%	Chuyển nhượng
03	Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	3.616.183	6,03%	3.716.183	6,19%	Đầu tư
04	Trần Ngọc Mỹ Trang	Vợ ông Phạm Đình Thành	25.296	0,04%	31.296	0,05%	Đầu tư
05	Phạm Tuấn	Giám đốc Đầu tư Phát triển	3.221.537	5,37%	3.521.537	5,87%	Đầu tư
06	Trần Văn Đức	Anh ruột của bà Trần Thị	103.500	0,22%	0	0%	Chuyển nhượng

		Ga – Thành viên HĐQT					
07	Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh	Người đại diện phân vốn góp: Bà Nguyễn Thị Mai Thanh – Phó Chủ tịch HĐQT	17.319.067	28,86%	0	0%	Chuyển nhượng
08	Công ty TNHH Bất động sản REE	Người đại diện phân vốn góp: Bà Nguyễn Thị Mai Thanh – Phó Chủ tịch HĐQT	0	0%	17.319.067	28,86%	Đầu tư

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và những người liên quan đến người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Tính chất giao dịch	Số dư tại ngày 31/12/2020 Phải thu (phải trả) (đồng)
1	Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Phải thu khác Ứng trước người bán Phải thu khách hàng	505,946,000 337,000,000 722,034,000
2	Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	Công ty liên kết	Cho vay Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,600,000,000 50,136,986
3	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ Cho vay	- 1,168,700,000
4	Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Chi phí lãi vay Vay ngắn hạn	- (39,336,800,000)
5	Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vợ ông Phạm Thu	Chi phí lãi vay Vay ngắn hạn	- (6,237,437,000)
6	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay Vay ngắn hạn	- (9,000,000,000)
7	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay Trả nợ vay	- -
8	Ông Phạm Tuấn	Giám đốc Đầu tư Phát triển	Chi phí lãi vay Vay ngắn hạn	- (12,500,000,000)

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty

4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến của kiểm toán:
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:

} (có đính kèm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thu

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ
CÁC CÔNG TY CON**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 04
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 48



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 11 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: SGR.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Thông tin về các công ty con

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn có chín (09) Công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 11 tháng 6 năm 2020). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 79,29%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 44.636.000.000 VND đạt tỷ lệ 89,27% tổng vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch. Trong năm 2020, công ty Con này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.

Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 01 tháng 3 năm 2018), vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Trong năm 2020, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70% (tương đương 17.500.000.000 VND). Trong năm 2020, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 22 tháng 6 năm 2020), vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10 tỷ đồng. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 80% (tương đương 8.000.000.000 VND). Trong năm 2020, công ty Con này có khoản lỗ 2.001.160.594 VND, tuy nhiên tính đến thời điểm 31/12/2020 công ty Con này vẫn có lợi nhuận lũy kế.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 7 năm 2017, vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn là 30.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 100%. Trong năm 2020, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 6, ngày 24 tháng 10 năm 2017). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn là 70% (tương đương 7.000.000.000 VND). Trong năm 2020, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400510815 ngày 05 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình là 80.000.000.000 VND. Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 100%. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 3.000.000.000 VND. Trong năm 2020, công ty Con này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Công ty Cổ phần Tin học Smartway được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316132186 ngày 06 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tin học Smartway là 5.000.000.000 VND. Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 70%. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 2.000.000.000 VND. Trong năm 2020, công ty Con này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động kinh doanh.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316358835 ngày 01 tháng 7 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 1 ngày 07 tháng 12 năm 2020). Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước là 112.500.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%.

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Kiều Minh Long	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)
Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban
Ông Thái Quốc Dương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên (Bổ nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)
Bà Hồ Trần Diệu Linh	Thành viên (Miễn nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/8/2020, theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bổ nhiệm theo NQ số 05/NQ-HĐQT ngày 22/6/2020)
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm theo QĐ số 22-QĐ-HĐQT ngày 28/5/2020)

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
--------------	----------------------------

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 7 năm 2020.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Nhóm Công ty.

6. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

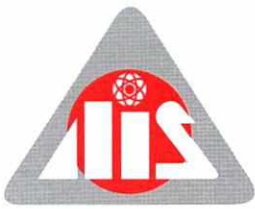
Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: A0620228-HN/AISC-DN5

Kính gửi:

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2021 từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính: kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

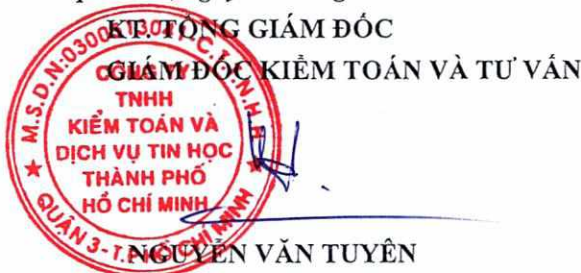
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021



NGUYỄN VĂN TUYẾN

Số Giấy CNĐKHNKT: 0111-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.615.516.945.634	1.527.897.730.203
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.333.257.129	47.845.233.071
1. Tiền	111		35.833.257.129	36.345.233.071
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.500.000.000	11.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	53.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		53.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		806.353.368.845	883.606.803.453
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	133.617.482.828	125.969.553.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	461.028.255.980	479.076.128.555
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.5	74.666.318.700	152.426.918.700
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	137.041.311.337	126.134.202.894
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	756.970.442.875	587.560.184.941
1. Hàng tồn kho	141		756.970.442.875	587.560.184.941
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.806.876.785	8.885.508.738
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	751.958.538	564.855.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.883.842.300	8.193.753.681
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	171.075.947	126.900.057
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		341.381.990.281	566.645.966.858
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.240.000.000	55.340.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	47.300.000.000	55.100.000.000
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	67.940.000.000	240.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.413.703.158	11.815.190.815
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.466.049.658	9.861.991.781
- Nguyên giá	222		31.079.648.648	33.474.491.564
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.613.598.990)	(23.612.499.783)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.953.199.034
- Nguyên giá	228		1.984.623.500	1.984.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.970.000)	(31.424.466)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	123.561.990.796	126.349.105.176
- Nguyên giá	231		133.781.490.188	133.781.490.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.219.499.392)	(7.432.385.012)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.811.200.205	7.627.285.783
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	8.811.200.205	7.627.285.783
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	72.713.535.352	350.268.932.496
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		61.488.742.152	290.846.215.750
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.224.793.200	59.422.716.746
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.641.560.770	15.245.452.588
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	12.641.560.770	15.245.452.588
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.956.898.935.915	2.094.543.697.061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.211.158.363.390	1.401.464.489.877
I. Nợ ngắn hạn	310		987.879.241.033	1.202.644.642.192
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	35.720.450.726	50.470.941.002
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	385.007.681.428	315.619.861.751
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	21.671.424.109	27.013.644.693
4. Phải trả người lao động	314		6.847.170.491	5.018.081.783
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	243.436.343.743	267.893.731.307
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	56.242.866.663	268.013.677.943
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	235.352.391.000	266.105.309.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.600.912.873	2.509.394.713
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		223.279.122.357	198.819.847.685
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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.19	198.116.869.535	150.252.574.386
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	245.300.790	245.830.140
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	24.000.000.000	48.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		916.952.032	321.443.159
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		745.740.572.525	693.079.207.184
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	745.563.813.010	692.902.447.669
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	455.399.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	455.399.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		122.520.981.175	214.626.867.158
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.656.480.104	125.575.959.151
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		101.864.501.071	89.050.908.007
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.939.526.928	20.773.095.604
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.956.898.935.915	2.094.543.697.061

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC

Đặng Văn Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

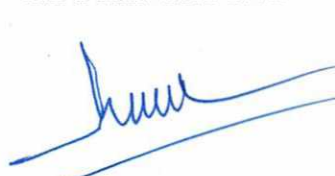
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	80.544.300.035	122.249.347.869
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	3.897.303.592	926.355.308
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	76.646.996.443	121.322.992.561
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	43.035.881.535	69.967.167.191
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		33.611.114.908	51.355.825.370
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	153.140.276.531	121.784.840.430
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	18.999.679.807	10.123.598.963
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		18.949.044.587	10.118.040.788
8. Phần lãi/(hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.773.475.452)	(1.162.346.794)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	659.574.141	1.716.214.649
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	39.825.286.588	42.860.966.204
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		125.493.375.451	117.277.539.190
12. Thu nhập khác	31	VI.8	5.302.116.144	979.615.462
13. Chi phí khác	32	VI.9	4.877.752.971	2.148.346.026
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		424.363.173	(1.168.730.564)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		125.917.738.624	116.108.808.626
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	23.541.758.592	26.074.347.914
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		595.047.637	461.236
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		101.780.932.395	90.033.999.476
Cổ đông của Công ty mẹ	61		101.864.501.071	89.050.908.007
Cổ đông không kiểm soát	62		(83.568.676)	983.091.469
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.698	1.446
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	1.698	1.446

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021



Đặng Văn Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		125.917.738.624	116.108.808.626
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9->11	4.736.357.070	5.984.214.385
- Các khoản dự phòng	03		-	(5.891.826.107)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(153.389.006.045)	(121.784.840.430)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	18.949.044.587	10.118.040.788
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.785.865.764)	4.534.397.262
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(55.003.845.813)	(415.757.478.984)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(169.410.257.934)	(60.196.499.790)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(118.142.023.553)	44.264.506.594
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.416.788.280	(342.271.372)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.058.490.894)	(10.118.040.788)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(25.933.584.903)	(36.037.715.049)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.848.706.918
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(386.917.280.581)	(470.804.395.209)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(922.339.001)	(1.848.526.966)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.398.384.707	412.618.899
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.592.400.000)	(68.226.918.700)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		135.300.000.000	42.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.336.300.000)	(639.177.474.539)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		438.137.270.000	470.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.393.642.813	74.568.652.148
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		505.378.258.519	(122.171.649.158)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại 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	IX.1	378.773.250.049	265.881.990.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(433.526.168.049)	(167.150.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(67.220.035.880)	(46.197.386.942)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(121.972.953.880)	52.534.603.058
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(3.511.975.942)	(540.441.441.309)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		47.845.233.071	588.286.674.380
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	44.333.257.129	47.845.233.071

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
Đ. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH



Đặng Văn Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 11 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Tổng số các Công ty con:**

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: chín (09) công ty con.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				
3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	70,00%	70,00%	70,00%
Trụ sở hoạt động: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				
4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	89,27%	89,27%	89,27%
Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất: (tiếp theo)

6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
---	-----------------------------------	---------	---------	---------

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
---	-----------------------------------	---------	---------	---------

Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
---	-----------------------------------	---------	---------	---------

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

6.3. Danh sách các Công ty con theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nhưng chưa hoàn tất việc góp vốn.

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

6.4. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty		Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	Kinh doanh bất động sản	27,70%	27,70%	27,70%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các năm tài chính tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty 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.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các Khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Trường hợp Công ty là bên góp vốn

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.
- Thành phẩm bất động sản đầu tư: Bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 08 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc

48 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận 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. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phân công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phân công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên tham gia và không thực hiện kế toán được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thì Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh 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 năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc 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; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ 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 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Nhóm Công ty là: 20%.

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

23. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	35.833.257.129	36.345.233.071
Tiền mặt	1.370.902.498	1.129.018.992
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.462.354.631	35.216.214.079
Các khoản tương đương tiền	8.500.000.000	11.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	8.500.000.000	11.500.000.000
Cộng	44.333.257.129	47.845.233.071

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 44-45.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu các khách hàng mua căn hộ	121.239.373.104	-	110.887.575.646	-
Các bên liên liên quan (thuyết minh X.3)	3.104.714.976	-	7.322.470.160	-
Khách hàng khác	9.273.394.748	-	7.759.507.498	-
Cộng	133.617.482.828	-	125.969.553.304	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	461.028.255.980	-	479.076.128.555	-
Các cổ đông của Công ty CP XD Sài Gòn Kim Hào (1)	380.000.000.000	-	380.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (2)	39.000.000.000	-	-	-
Trả trước cho các bên liên quan (thuyết minh X.3)	379.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	41.649.255.980	-	99.076.128.555	-
b. Dài hạn	47.300.000.000	-	55.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (3)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Vân (4)	20.000.000.000	-	28.100.000.000	-
Ông Lê Thành Nhân và Bà Nguyễn Ngọc Phượng (5)	2.300.000.000	-	2.000.000.000	-
Ông Lê Tấn Phát (6)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Cộng	508.328.255.980	-	534.176.128.555	-

(1) Tiền trả trước theo tiến độ thanh toán trong hợp đồng đặt cọc số 18/2019/HDDC-KH ngày 08/10/2019, Phụ lục điều chỉnh ngày 02/12/2019 và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký kết ngày 01/11/2019 giữa các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Kim Hào và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã tiến hành các thủ tục pháp lý có liên quan đến vụ việc trên để khởi kiện ra tòa, tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản công nợ này không bị suy giảm nên không xem xét trích lập dự phòng.

(2) Khoản tiền trả trước cho Ông Nguyễn Đại Nguyên bao gồm các hợp đồng theo các hợp đồng số 21/ĐB-SGR ngày 17/8/2020 và hợp đồng số 19/2020/HĐ ngày 04/8/2020 để thực hiện đền bù, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án ở tọa lạc tại xã Râu Lâm, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đường 3/2, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số dư trả trước tại thời điểm 31/12/2020 là 39.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(3) Khoản tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần số 07/2017/HĐCN ngày 27/4/2017 và phụ lục hợp đồng số 08/PLHDD ngày 12/11/2018. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên đang tiến hành thực hiện các công việc theo hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần. Số dư trả trước tại thời điểm lập báo cáo tài chính này là 15.000.000.000 VND.

(4) Khoản ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân theo hợp đồng đặt cọc, hứa mua và hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15/9/2017 và PLHĐ số 01 ngày 30/3/2018. Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân để nhận chuyển nhượng lô đất tọa lạc tại Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản ứng trước này vì theo bản án phúc thẩm số 11/2021/DSPT ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Vân có nghĩa vụ phải thanh toán khoản tiền đã nhận cho Công ty.

(5) Khoản ứng trước cho Ông Lê Thành Nhân và Bà Nguyễn Ngọc Phượng theo hợp đồng hứa mua, hứa bán nhà ngày 20/11/2014.

(6) Khoản ứng trước đến ông Lê Tấn Phát theo Biên bản thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại ngày 28/8/2018. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, ông Lê Tấn Phát đang hoàn tất các thủ tục thừa kế, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	74.666.318.700	-	152.426.918.700	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa (1)	10.500.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Tiên Phú (2)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố (3)	22.200.000.000	-	22.200.000.000	-
Bên liên quan (thuyết minh X.3)	3.639.400.000	-	28.800.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	8.326.918.700	-	41.426.918.700	-
Cộng	74.666.318.700	-	152.426.918.700	-

(1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hợp Nghĩa theo hợp đồng cho vay số 105/2018/HĐVV/SGR ngày 03/12/2018 với số tiền 30.000.000.000 VND, lãi suất theo lãi suất vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là quyền thu từ Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà do Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh làm chủ đầu tư. Số dư cho vay đến ngày 31/12/2020 là 10.500.000.000 VND.

(2) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiên Phú theo hợp đồng vay số 02/2019/HĐVT ngày 30/01/2019 với số tiền 30.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 3 tháng, ngày trả nợ vay: 30/4/2019. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có diện tích 20.900m² tại khu du lịch Tiên Phú, xã Tiên Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong đó, diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.915m² có số T03674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/5/2007. Khoản cho vay này đã có kết luận theo Quyết định thi hành án số 261/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản phải thu này không bị suy giảm do giá trị tài sản đảm bảo thu hồi được lớn hơn khoản cho vay này.

(3) Khoản cho vay đến Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố theo hợp đồng số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 và các phụ lục, biên bản làm việc kèm theo. Thời hạn trả: 31/5/2021. Lãi suất vay: 1%/tháng. Hình thức bảo đảm lần lượt là: 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	137.041.311.337	-	126.134.202.894	-
Ký cược, ký quỹ (1)	28.766.484.918	-	28.866.234.918	-
Tạm ứng nhân viên (2)	22.274.018.763	-	19.198.162.922	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	62.395.881.370	-	62.767.000.000	-
Ông Đặng Khắc Nam (3.1)	20.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Ông Đinh Ngọc Thuyết (3.2)	5.468.881.370	-	-	-
Ông Lâm Thành Gia (3.3)	25.767.000.000	-	25.767.000.000	-
Các khoản phải thu hợp tác đầu tư khác	11.160.000.000	-	30.000.000.000	-
Phải thu khác là các bên liên quan (thuyết minh X.3)	6.814.266.476	-	521.946.000	-
Phải thu khác	16.790.659.810	-	14.780.859.054	-
b. Dài hạn	67.940.000.000	-	240.000.000	-
Chùa Ân Giáo (4)	33.600.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (5)	23.000.000.000	-	-	-
DA Mộc Bài - Tây Ninh (6)	11.100.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	240.000.000	-	240.000.000	-
Cộng	204.981.311.337	-	126.374.202.894	-

(1) Chủ yếu là khoản ký quỹ đặt cọc theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017 (xem thuyết minh V.4.4).

(2) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án Hiệp Bình Chánh; dự án An Phú River View; dự án An Phú Residences; dự án xã Nhơn Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai và dự án Làng sinh thái Việt Xanh tại Hòa Bình.

(3.1) Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư số 01/HĐKT-2019 ngày 18/6/2019 với Ông Đặng Khắc Nam để thực hiện đầu tư kinh doanh tọa lạc tại thửa đất số 1444, thuộc khu đất Bình Phước, Bình Chuẩn, thị xã Thuận An, Bình Dương. Giá trị góp vốn ban đầu là 38.650.000.000 VND. Thời gian góp vốn là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Số dư tại ngày 31/12/2020 là 20.000.000.000 VND.

(3.2) Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư với Ông Đinh Ngọc Thuyết theo hợp đồng số 01/HĐGV-2020 để tìm kiếm, đàm phán và thực hiện khai thác, đầu tư, kinh doanh các bất động sản, chủ động toàn quyền quyết định dùng nguồn vốn của Công ty để thực hiện phương án kinh doanh. Thời gian hoàn trả vốn góp là 12 tháng. Công ty được hưởng 15% giá trị vốn góp và được thanh toán cùng với thời điểm hoàn trả vốn góp.

(3.3) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba (cá nhân) theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Công ty đã góp 50 tỷ VND để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do việc thu hồi công nợ này đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.

(4) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 được ký giữa Công ty và Chùa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty và Chùa Ân Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(5) Khoản góp vốn theo hợp đồng liên doanh số 02/2020/HĐLD ngày 17/3/2020 với ông Nguyễn Mạnh Hùng để thực hiện dự án khu dân cư đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 6 hecta tại khu phố 4, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thành lập công ty liên doanh theo quy định.

(6) Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 9 đã tham gia góp vốn để cùng hợp tác, đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư, với tỷ lệ vốn góp thỏa thuận là 20% (tương đương 3.560.541.184 VND) với giá phí nhận chuyển nhượng là 11,1 tỷ đồng. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục pháp lý để thực hiện dự án. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.800.037.962	-	11.535.347.061	-
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	28.756.010	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	730.640.279.423	-	571.359.287.080	-
Thành phẩm bất động sản	4.636.794.790	-	4.636.794.790	-
Hàng hóa bất động sản	5.867.670.590	-	-	-
Cộng	756.970.442.875	-	587.560.184.941	-
(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:			31/12/2020	01/01/2020
Dự án Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (1)			283.757.935.383	275.943.251.150
Dự án An Phú Đông, quận 12			32.356.799.384	34.789.445.598
Dự án An Phú River View, quận Thủ Đức			11.443.984.944	13.997.876.990
Dự án An Phú Residence, quận Thủ Đức			39.950.260.611	39.950.260.611
Dự án Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai			70.600.471.261	69.137.325.504
Dự án Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận			27.559.463.621	20.155.593.576
Nhà 64, Tân Canh, phường 01, quận Tân Bình			16.589.377.273	16.589.377.273
Dự án đường Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. HCM			56.945.860.926	53.183.796.061
Dự án tại Phan Huy Chú, phường 02, TP. Vũng Tàu (2)			109.000.000.000	-
Dự án An Phú, Bình Dương			50.965.985.131	-
Các công trình, dự án khác			31.470.140.889	47.612.360.317
Cộng			730.640.279.423	571.359.287.080

(1) Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức được thực hiện theo các hợp đồng "V/v Bồi hoàn chi phí đền bù và chuyển giao khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. HCM" ngày 07/6/2017 và 22/01/2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside. Công ty đang hoàn tất các điều kiện đã thỏa thuận giữa các bên để bàn giao cho đối tác.

(2) Là giá trị đất mua theo Thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020 và các chi phí dịch vụ pháp lý cho khu đất đã mua để thực hiện dự án.

- Các dự án trên đều không bị chậm tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020	01/01/2020
Xây dựng cơ bản dở dang	8.811.200.205	7.627.285.783
Chi phí thi công Nhà trưng bày Saigonres	5.929.846.559	5.929.846.559
Chi phí thi công kho Trường Thọ-Thủ Đức	1.697.439.224	1.697.439.224
Chi phí xây dựng phần mềm	1.183.914.422	-
Cộng	8.811.200.205	7.627.285.783

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 46.

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.947.653.500	36.970.000	1.984.623.500
Số dư cuối năm	1.947.653.500	36.970.000	1.984.623.500
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	31.424.466	31.424.466
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	5.545.534	5.545.534
Số dư cuối năm	-	36.970.000	36.970.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.947.653.500	5.545.534	1.953.199.034
Số dư cuối năm	1.947.653.500	-	1.947.653.500

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m². Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	133.781.490.188	133.781.490.188
Số dư cuối năm	133.781.490.188	133.781.490.188
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	7.432.385.012	7.432.385.012
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.787.114.380	2.787.114.380
Số dư cuối năm	10.219.499.392	10.219.499.392
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	126.349.105.176	126.349.105.176
Số dư cuối năm	123.561.990.796	123.561.990.796

(*) Giá trị các tầng trung tâm thương mại của tòa nhà số 79-81 Nguyễn Xi được tạm tính theo dự toán ban đầu của dự án. Giá trị này sẽ được Công ty quyết toán khi dự án hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020
Chi phí trả trước ngắn hạn	751.958.538	564.855.000
Công cụ, dụng cụ	201.647.694	86.568.387
Chi phí trả trước khác	550.310.844	5.950.952
Chi phí trả trước dài hạn	12.641.560.770	15.245.452.588
Công cụ, dụng cụ	1.176.643.016	3.781.130.231
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ (*)	10.815.575.949	11.464.322.357
Chi phí trả trước khác	649.341.805	-
Cộng	13.393.519.308	15.810.307.588

(*) Các khoản chi phí trả trước này sẽ được Công ty kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

13. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	35.720.450.726	35.720.450.726	50.470.941.002	50.470.941.002
Nhà cung cấp trong nước	35.720.450.726	35.720.450.726	50.470.941.002	50.470.941.002
Các khách hàng liên quan đội xây dựng số 11 - Đình Ngọc Hưng	29.320.067.311	29.320.067.311	37.921.460.990	37.921.460.990
Các bên liên quan (thuyết minh X.3)	-	-	266.583.201	266.583.201
Các đối tượng khác	6.400.383.415	6.400.383.415	12.282.896.811	12.282.896.811
Cộng	35.720.450.726	35.720.450.726	50.470.941.002	50.470.941.002
b. Chi tiết các công nợ liên quan đến đội xây dựng số 11 - Đình Ngọc Hưng				
Công ty TNHH TM DV và XD Quang Hải	530.871.414	530.871.414	1.030.871.414	1.030.871.414
Công ty CP Nhiên liệu Đồng Tháp	1.003.941.770	1.003.941.770	1.503.941.770	1.503.941.770
Công ty TNHH TM VT VT Hoàng Phát	795.910.500	795.910.500	795.910.500	795.910.500
Công ty TNHH SX TM Thép Tân Thuận Lợi	953.083.890	953.083.890	953.083.890	953.083.890
Các nhà cung cấp khác	26.036.259.737	26.036.259.737	33.637.653.416	33.637.653.416
Cộng	29.320.067.311	29.320.067.311	37.921.460.990	37.921.460.990

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn	385.007.681.428	315.619.861.751
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (*)	364.181.179.444	234.878.593.444
Các khách hàng khác	20.826.501.984	80.741.268.307
Cộng	385.007.681.428	315.619.861.751

(*) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside trả tiền trước theo các hợp đồng "V/v Bồi hoàn chi phí đền bù và chuyển giao khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. HCM" ngày 07/6/2017 và 22/01/2018 được ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.357.358.775	8.268.733.475	12.761.862.887	864.229.363
Thuế TNDN	20.597.327.278	23.541.641.049	25.933.584.903	18.209.638.595
Thuế thu nhập cá nhân	768.305.930	3.812.147.840	2.283.756.811	2.306.903.441
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-
Các loại thuế khác	290.652.710	76.943.290	76.943.290	290.652.710
Cộng	27.013.644.693	60.699.465.654	66.056.147.891	21.671.424.109
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	117.543	117.543	14.461.653	14.461.653
Thuế thu nhập cá nhân	44.782.514	106.895.957	136.727.737	74.614.294
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	82.000.000	-	-	82.000.000
Cộng	126.900.057	107.013.500	151.189.390	171.075.947
16. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2020	01/01/2020
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower, Tp. Vũng Tàu			2.769.975.000	2.769.975.000
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13, quận Bình Thạnh			5.986.723.872	6.307.023.872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình, quận Tân Phú			37.559.563.119	37.578.691.599
Chi phí dự án Chung cư An Lạc, quận Bình Tân			1.254.005.789	1.254.005.789
Chi phí Khu dân cư phường 7, quận 8			1.998.720.498	1.996.868.453
Chi phí dự án Saigonres Plaza			164.114.503.330	189.561.303.683
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức			27.018.623.925	27.018.623.925
Các khoản trích trước khác			2.734.228.210	1.407.238.986
Cộng			243.436.343.743	267.893.731.307
17. Phải trả khác			31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn			16.068.046.299	76.471.218.264
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư			15.119.378.697	8.519.960.908
Công ty CP KD và Xây dựng Nhà góp vốn liên doanh			3.142.992.304	3.142.992.304
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu			1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông			8.459.320.839	28.354.769.456
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án phường 13, Công an Q. Bình Thạnh			232.544.825	232.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			442.858.441	321.399.100
Phải trả khác là các bên liên quan (thuyết minh X.3)			1.229.123.288	130.322.586.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác			10.548.601.970	19.648.207.086
Cộng			56.242.866.663	268.013.677.943
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ dài hạn			245.300.790	245.830.140
Cộng			245.300.790	245.830.140

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	235.352.391.000	235.352.391.000	266.105.309.000	266.105.309.000
Tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn	198.603.056.000	174.603.056.000	233.105.309.000	233.105.309.000
Các cá nhân (1)	145.603.056.000	145.603.056.000	94.605.309.000	94.605.309.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	-	109.500.000.000	109.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	36.749.335.000	36.749.335.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Vũ Thùy Anh (3)	6.749.335.000	6.749.335.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
b. Vay dài hạn	24.000.000.000	24.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (5)	24.000.000.000	24.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
Cộng	259.352.391.000	259.352.391.000	314.105.309.000	314.105.309.000

(1) Khoản vay của các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 9% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo (*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	31/12/2020	01/01/2020
Ông Phạm Thu	39.336.800.000	29.646.343.000
Ông Phạm Đình Thành	9.000.000.000	10.396.874.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	6.237.437.000	5.737.437.000
Bà Trần Thị Ga	25.000.000.000	2.725.836.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	5.646.769.000	-
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	-
Ông Phạm Tuấn	12.500.000.000	6.000.000.000
Cộng	98.121.006.000	54.506.490.000

(2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT ngày 02/10/2019. Số tiền vay 29.000.000.000 VND. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: sử dụng cho hoạt động Sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (3) Khoản vay của Vũ Thùy Anh theo hợp đồng vay số 01/2020/HĐVV ngày 14/5/2020, số 02/2020/HĐVV ngày 30/07/2020, số 03/2020/HĐVV ngày 30/11/2020, số 04/2020/HĐVV ngày 30/12/2020. Số tiền vay 6.749.335.000 VND. Thời hạn vay: 03 tháng - 12 năm. Lãi suất: 8%-9%/năm. Số dư cuối năm: 6.749.335.000 VND.
- (4) Khoản vay của Ngân hàng TMPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng số 128/2019/13008181/HDTD ngày 27/9/2019. Thời hạn: 8 tháng. Ngày giải ngân: 25/9/2020, ngày trả nợ cuối cùng: 25/5/2021, lãi suất: 7,5%, Tài sản đảm bảo: 2 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Đặng Văn Phúc và Trần Thị Đông, 1 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đứng tên. Số dư cuối năm: 30.000.000.000 VND.
- (5) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/9/2017. Số tiền vay 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM với giá trị tài sản đảm bảo là: 65.443.460.140 VND. Số dư cuối năm: 48.000.000.000 VND.

19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2020	01/01/2020
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	198.116.869.535	150.252.574.386
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:	145.618.619.844	150.252.574.386
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	105.637.816.090	108.020.254.386
Công ty TNHH CJ CGV-Việt Nam	39.980.803.754	42.232.320.000
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	52.498.249.691	-
Cộng	198.116.869.535	150.252.574.386

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 47.

b. Cổ phiếu	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	45.539.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	45.539.918
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	45.539.918
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	45.539.907
Cổ phiếu phổ thông	59.999.989	45.539.907
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Nguyên tệ	Giá trị	Nguyên tệ	Giá trị
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.392.143.861	68.258.099.628
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	12.180.332.206	5.123.286.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công	41.971.823.968	48.867.962.241
Cộng	80.544.300.035	122.249.347.869
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	3.897.303.592	926.355.308
Cộng	3.897.303.592	926.355.308
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	26.392.143.861	68.258.099.628
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	12.180.332.206	5.123.286.000
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản, thi công	38.074.520.376	47.941.606.933
Cộng	76.646.996.443	121.322.992.561
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	20.150.437.737	37.071.576.329
Giá vốn kinh doanh bất động sản, thi công	22.885.443.798	32.895.590.862
Cộng	43.035.881.535	69.967.167.191
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	3.664.685.448	13.791.851.748
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	3.537.480.059	937.052.407
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.164.570	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.497.600.000	-
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	144.439.346.454	107.055.936.275
Cộng	153.140.276.531	121.784.840.430
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	18.949.044.587	10.118.040.788
Chi phí môi giới chuyển nhượng các khoản đầu tư	50.000.000	-
Chi phí tài chính khác	635.220	5.558.175
Cộng	18.999.679.807	10.123.598.963

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí bằng tiền khác	659.574.141	1.716.214.649
Cộng	659.574.141	1.716.214.649
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	26.787.189.942	24.677.964.375
Chi phí vật liệu, bao bì	37.744.178	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	81.860.075	170.615.554
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.003.105.163	1.583.984.691
Thuế, phí và lệ phí	196.775.297	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	11.718.611.933	16.428.401.584
Cộng	39.825.286.588	42.860.966.204
8. Thu nhập khác	Năm 2020	Năm 2019
Thanh lý tài sản cố định	385.790.244	-
Giá trị vật tư nhận lại sau khi quyết toán công trình dự án Lê Gia Plaza	4.003.870.743	-
Thu nhập khác	912.455.157	979.615.462
Cộng	5.302.116.144	979.615.462
9. Chi phí khác	Năm 2020	Năm 2019
Thanh lý tài sản cố định	180.254.944	-
Chi phí liên quan giá trị quyết toán dự án Lê Gia Plaza	3.853.236.568	-
Các khoản khác	844.261.459	2.148.346.026
Cộng	4.877.752.971	2.148.346.026
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	16.655.296.063	17.428.973.297
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	3.799.490.190	2.972.242.151
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	-	88.729.382
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	88.810.037	845.324.749
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	2.900.695.915	4.702.475.818
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	97.466.387	36.602.517
Cộng	23.541.758.592	26.074.347.914
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	101.864.501.071	89.050.908.007
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(2.281.018.160)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.281.018.160)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	101.864.501.071	86.769.889.847
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.999.989	59.999.989
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.698	1.446

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	101.864.501.071	86.769.889.847
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm (**)	101.864.501.071	86.769.889.847
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	59.999.989	59.999.989
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.698	1.446

(*) Theo theo Nghị quyết của ĐHCĐ bất thường năm 2020 số 02/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 27/8/2020 và Nghị quyết của HĐQT số 08/NQ/2020-HĐQT ngày 04/9/2020 thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu là 144.600.820.000 VND, theo đó số lượng cổ phiếu công ty phát hành thêm là 14.460.082 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của năm trước được tính lại dựa trên số lượng cổ phiếu mới.

(**) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2020.

VII. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro lãi suất (tiếp theo)

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2020		
VND	+200	(2.645.996.303)
VND	-200	2.645.996.303
Năm 2019		
VND	+100	(1.138.331.572)
VND	-100	1.138.331.572

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng kế ước cụ thể. Nhóm Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	235.352.391.000	24.000.000.000	-	259.352.391.000
Phải trả người bán	35.720.450.726	-	-	35.720.450.726
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	290.777.031.126	245.300.790	-	291.022.331.916
Cộng	561.849.872.852	24.245.300.790	-	586.095.173.642
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	266.105.309.000	48.000.000.000	-	314.105.309.000
Phải trả người bán	50.470.941.002	-	-	50.470.941.002
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	507.231.240.694	245.830.140	-	507.477.070.834
Cộng	823.807.490.696	48.245.830.140	-	872.053.320.836

Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Nhóm Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh số 5 - Phải thu về cho vay).

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem thuyết minh trang 48.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2020	Năm 2019
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	378.773.250.049	265.881.990.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2020	Năm 2019
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	433.526.168.049	167.150.000.000

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Như đã trình bày tại các thuyết minh lần lượt số V.4, V.5, V.6, Công ty đang tiến hành khởi kiện ra Tòa các khoản trả trước cho người bán là các cổ đông của Công ty CP Xây dựng Sài Gòn Kim Hào với số tiền là 380.000.000.000 VND, khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 30.000.000.000 VND và khoản trả trước cho người bán và ký quỹ đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị Vân với tổng số tiền là 45.000.000.000 VND.

Cơ quan có thẩm quyền đang tiến hành thu hồi công nợ phải thu của Công ty đối với ông Lâm Thành Gia với số tiền là 25.767.000.000 VND như thuyết minh V.6.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty sẽ không chịu tổn thất vì tất cả các khoản này Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị
 Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh
 Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu
 Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc
 Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên
 Ông Phạm Thu
 Bà Nguyễn Thị Mai Thanh
 Ông Đặng Văn Phúc
 Bà Trần Thị Ga
 Ông Phạm Đình Thành
 Ông Phạm Tuấn
 Bà Nguyễn Thị Nguyễn
 Bà Trần Thị Tuyết Mai
 Ông Thái Quốc Dương

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chủ tịch HĐQT
 Phó chủ tịch HĐQT
 Thành viên HĐQT - Phó TGD thường trực
 Thành viên HĐQT - Phó TGD
 Thành viên HĐQT - Phó TGD
 Bên liên quan
 Bên liên quan
 Bên liên quan
 Bên liên quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm 2020, các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

Doanh thu cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	1.000.309	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	34.371.231	48.196.505
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	1.213.346.342	3.849.086.306
Cộng	1.248.717.882	3.897.282.811
Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	37.150.685	-
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	96.460.276	-
Cộng	133.610.961	-
Nhận cung cấp dịch vụ, chi phí lãi vay	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	1.154.545.455	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	2.179.894.455	521.392.756
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	-
Ông Đặng Văn Phúc	342.353.424	13.516.438
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	609.303.611	-
Ông Phạm Đình Thành	873.392.237	270.505.466
Ông Phạm Tuấn	462.301.369	287.863.014
Ông Phạm Thu	2.718.541.154	1.601.806.328
Ông Thái Quốc Dương	44.230.135	-
Bà Trần Thị Ga	785.653.952	32.261.950
Bà Trần Thị Tuyết Mai	627.182.981	186.179.662
Cộng	11.026.522.061	4.113.525.614
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:		
Phải thu khác hàng	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	722.034.000	722.034.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	1.534.680.976	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	848.000.000	848.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	5.552.436.160
Cộng	3.104.714.976	7.322.470.160
Phải thu về cho vay	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	870.700.000	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	1.168.700.000	-
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	18.000.000.000
Nguyễn Võ Thăng Long	-	10.800.000.000
Cộng	3.639.400.000	28.800.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	379.000.000	-
Cộng	379.000.000	-
Phải thu khác	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	717.146.000	521.946.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu	1.000.660.200	-
Công Ty TNHH Hải Sinh Nguyễn	96.460.276	-
Phạm Thao	5.000.000.000	-
Cộng	6.814.266.476	521.946.000
Phải trả người bán	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	-	16.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu	-	250.583.201
Cộng	-	266.583.201
Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	29.077.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	234.878.593.444
Cộng	-	263.955.593.444
Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	1.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	129.302.586.000
Cộng	1.229.123.288	130.322.586.000
Các khoản vay và nợ	31/12/2020	01/01/2020
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	29.000.000.000	29.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	5.646.769.000	-
Ông Phạm Thu	39.336.800.000	29.646.343.000
Ông Phạm Tuấn	12.500.000.000	6.000.000.000
Ông Phạm Đình Thành	9.000.000.000	10.396.874.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	-
Bà Trần Thị Ga	25.000.000.000	2.725.836.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	6.237.437.000	5.737.437.000
Cộng	127.121.006.000	83.506.490.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trong năm 2020		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Thù lao	948.000.000	891.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	3.388.748.500	3.182.646.643
Cộng		4.336.748.500	4.073.646.643

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2020**

Năm 2020, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác kinh doanh và cung cấp các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	38.074.520.376	22.885.443.798	15.189.076.578
Hợp tác đầu tư	12.180.332.206	-	12.180.332.206
Cung cấp dịch vụ	26.392.143.861	20.150.437.737	6.241.706.124
Cộng	76.646.996.443	43.035.881.535	33.611.114.908

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2019

Năm 2019, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác kinh doanh và cung cấp các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	47.941.606.933	32.895.590.862	15.046.016.071
Hợp tác đầu tư	5.123.286.000	-	5.123.286.000
Cung cấp dịch vụ	68.258.099.628	37.071.576.329	31.186.523.299
Cộng	121.322.992.561	69.967.167.191	51.355.825.370

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

Chỉ tiêu		Năm 2019	Năm 2019	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	Mã số 70	1.955	1.446	(509)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	Mã số 71	1.955	1.446	(509)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đinh Thị Nguyệt

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Quý

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC



Đặng Văn Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	53.000.000	53.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng (*)	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
Cộng	8.053.000.000	8.053.000.000	-	-

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo lãnh thực hiện Hợp đồng theo Hợp đồng số 02/2020/HĐ-ĐTDA ngày 24/3/2020 được ký kết giữa Sở xây dựng tỉnh Hòa Bình với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn về việc thực hiện đầu tư dự án Làng sinh thái Việt Xanh xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
b1. Đầu tư vào công ty liên kết	63.994.000.000	-	61.488.742.152	291.157.700.000	-	290.846.215.750
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (1)	994.000.000	-	1.427.462.567	994.000.000	-	1.405.735.344
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	-	237.500.000.000	-	237.920.298.146
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên (3)	27.100.000.000	-	27.100.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu (4)	4.900.000.000	-	1.961.279.585	4.663.700.000	-	3.520.182.260
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc (5)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	-
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	3.224.793.200	-	3.224.793.200	59.422.716.746	-	59.422.716.746
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia	-	-	-	56.197.923.546	-	56.197.923.546
Công ty CP Vicosimex	2.730.000.000	-	2.730.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
Cộng	67.218.793.200	-	64.713.535.352	350.580.416.746	-	350.268.932.496

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chiếm tỷ lệ góp vốn là 49,7%. Trong năm 2020, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lãi.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 30.000.000.000 VND. Trong năm 2020, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702091225 ngày 08 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 9 ngày 17/6/2020), vốn điều lệ của Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên là 200.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 27,7%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 27.100.000.000 VND. Trong năm 2020, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315882242 ngày 04 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 07/3/2020), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 Công ty đã góp 4.900.000.000 VND. Trong năm 2020, khoản đầu tư này đã được trích dự phòng theo quy định.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702198923 ngày 29 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc là 160.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 1.000.000.000 VND. Trong năm 2020, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	5.163.701.918	17.926.584.370	8.441.801.716	1.942.403.560	33.474.491.564
<i>Mua trong năm</i>	-	40.000.000	-	-	40.000.000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(1.707.157.495)	-	(426.110.000)	(2.133.267.495)
<i>Giảm khác</i>	-	(301.575.421)	-	-	(301.575.421)
Số dư cuối năm	5.163.701.918	15.957.851.454	8.441.801.716	1.516.293.560	31.079.648.648
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.494.189.299	13.306.747.304	6.148.167.300	663.395.880	23.612.499.783
<i>Khấu hao trong năm</i>	206.548.076	979.856.413	391.590.895	365.701.772	1.943.697.156
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(716.823.255)	-	(85.222.000)	(802.045.255)
<i>Giảm khác</i>	-	(140.552.694)	-	-	(140.552.694)
Số dư cuối năm	3.700.737.375	13.429.227.768	6.539.758.195	943.875.652	24.613.598.990
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.669.512.619	4.619.837.066	2.293.634.416	1.279.007.680	9.861.991.781
Số dư cuối năm	1.462.964.543	2.528.623.686	1.902.043.521	572.417.908	6.466.049.658

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.858.285.070 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	455.399.180.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	194.149.052.584	17.683.465.470	669.335.002.961
Tăng vốn	-	-	-	-	-	1.843.352.631	1.843.352.631
Lợi nhuận	-	-	-	-	89.050.908.007	983.091.469	90.033.999.476
Chia cổ tức	-	-	-	-	(68.309.860.499)	-	(68.309.860.499)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(263.232.934)	263.186.034	(46.900)
Số dư tại ngày 31/12/2019	455.399.180.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	214.626.867.158	20.773.095.604	692.902.447.669
Số dư tại ngày 01/01/2020	455.399.180.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	214.626.867.158	20.773.095.604	692.902.447.669
Chia cổ tức	144.600.820.000	-	-	-	(191.267.612.013)	250.000.000	(46.416.792.013)
Lợi nhuận	-	-	-	-	101.864.501.071	(83.568.676)	101.780.932.395
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.281.018.160)	-	(2.281.018.160)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(421.756.881)	-	(421.756.881)
Số dư tại ngày 31/12/2020	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	122.520.981.175	20.939.526.928	745.563.813.010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.053.000.000	-	-	-	8.053.000.000	-
- Phải thu khách hàng	133.617.482.828	-	125.969.553.304	-	133.617.482.828	125.969.553.304
- Phải thu về cho vay	74.666.318.700	-	152.426.918.700	-	74.666.318.700	152.426.918.700
- Phải thu khác	182.707.292.574	-	106.936.039.972	-	182.707.292.574	106.936.039.972
- Tiền và các khoản tương đương tiền	44.333.257.129	-	47.845.233.071	-	44.333.257.129	47.845.233.071
TỔNG CỘNG	443.377.351.231	-	433.177.745.047	-	443.377.351.231	433.177.745.047
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	259.352.391.000	-	314.105.309.000	-	259.352.391.000	314.105.309.000
- Phải trả người bán	35.720.450.726	-	50.470.941.002	-	35.720.450.726	50.470.941.002
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	291.022.331.916	-	507.477.070.834	-	291.022.331.916	507.477.070.834
TỔNG CỘNG	586.095.173.642	-	872.053.320.836	-	586.095.173.642	872.053.320.836

