

**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG CÔNG TY	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-54

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM SOÁT VIÊN

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Phước Ngọc

Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật
(theo quyết định số 22/QĐ-UBND-TC ngày 29/01/2019 của
UBND Thành phố Hồ Chí Minh)

Ông Võ Hữu Hải

Thành viên

Bà Phan Thị Hoài Hương

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Hải Đăng

Phó Tổng Giám đốc quản lý, điều hành hoạt động và thực
hiện các giao dịch tài chính của Tổng công ty
(theo Công văn số 107/UBND-VX-TC ngày 15/11/2018
của UBND Thành phố Hồ Chí Minh)

Bà Nguyễn Thị Phương Nga

Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Hùng

Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Văn Phăng

Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ngày 27/11/2019

Bà Đoàn Thúy Hiền

Phụ trách phòng TCKT

Bổ nhiệm ngày 27/11/2019

Kiểm soát viên

Ông Nguyễn An Trường

Kiểm soát viên

Hết nhiệm kỳ tháng 9 năm 2019

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Tổng Công ty,



Nguyễn Phước Ngọc

Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện pháp luật

(ký theo Nghị quyết số 282/NQ-HĐTV ngày 30/03/2020 của HĐQT Tổng Công ty)

TP.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Số: 470 /2020/BCKT.TC-TAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 10 tháng 02 năm 2020, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ các báo cáo tài chính của các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2019. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư tài chính trên tính đến ngày 31/12/2019 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019;

Tại ngày 31/12/2019, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận cho các khoản công nợ này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận, các thủ tục kiểm toán thay thế khác không thực hiện được. Vì vậy chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty.

Công ty chưa điều chỉnh hồi tố về việc phê duyệt quyết toán điều chỉnh công trình hoàn thành chung cư xây dựng 481 Bến Ba Đình, Phường 9, Quận 8. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019.

Tổng Công ty mới thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đối với các căn hộ ở Lô B Bàu Cát cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 theo Phụ lục hợp đồng đã ký với các căn hộ. Về thực tế việc cho thuê căn hộ sẽ tiếp tục được thực hiện từ 30/09/2019 đến 31/12/2019, tuy nhiên các phụ lục hợp đồng với hộ dân chưa được ký kết bổ sung. Điều này dẫn đến rủi ro về thuế liên quan đến việc ghi nhận chậm doanh thu thực tế cho thuê và việc xuất hóa đơn chậm đối với dịch vụ cho thuê. Doanh thu ước tính cho thuê Lô B Bàu Cát là: 3.454.176.140 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán năm 2018 được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán Hùng Vương kiểm toán với ý kiến ngoại trừ:

Chúng tôi chưa nhận được các thư xác nhận về số dư các khoản đầu tư tài chính và các thông tin tài chính liên quan đến các khoản đầu tư của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2018. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư của các khoản đầu tư tài chính, khoản lợi nhuận cần phải ghi nhận và số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư tài chính trên tính đến ngày 31/12/2018 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018;

Tại ngày 31/12/2018, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận cho các khoản công nợ này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận, các thủ tục kiểm toán thay thế khác không thực hiện được. Vì vậy chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Tổng Công ty.



Hoàng Trọng Minh

Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 3306-2018-263-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TAC

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2020

Trần Trung Đức

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 3643-2018-263-1

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.603.125.083.274	3.245.570.550.777
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	252.696.514.162	203.963.962.794
1. Tiền	111		124.588.826.038	84.963.962.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		128.107.688.124	119.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	46.884.741.440	4.719.655.480
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		46.884.741.440	4.719.655.480
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.516.505.617.924	1.417.702.234.688
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	209.671.580.668	191.766.455.998
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	37.743.732.831	23.885.101.523
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.269.090.304.425	1.202.050.677.167
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.690.776.816.743	1.511.243.327.368
1. Hàng tồn kho	141		1.690.776.816.743	1.511.243.327.368
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		96.261.393.005	107.941.370.447
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	45.401.292.618	42.547.204.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.910.436.195	25.334.235.956
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	25.949.664.192	40.059.930.034
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.582.989.928.740	2.544.753.939.318
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.640.640.257	1.873.319.409
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	986.536.045	986.536.045
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	69.749.078
3. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.552.255.017	1.516.260.631
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(898.150.805)	(699.226.345)
II. Tài sản cố định	220		295.174.273	450.021.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	295.174.273	402.178.491
- Nguyên giá	222		7.914.331.774	7.828.331.774
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.619.157.501)	(7.426.153.283)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	47.843.320
- Nguyên giá	228		696.514.060	696.514.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(696.514.060)	(648.670.740)

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 (Đã điều chỉnh) VND
III. Bất động sản đầu tư	230	15	178.283.005.290	192.613.531.543
- Nguyên giá	231		266.565.822.039	273.739.913.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(88.282.816.749)	(81.126.381.913)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	127.381.984.594	107.989.426.629
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		127.381.984.594	107.989.426.629
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	2.259.736.332.603	2.225.853.151.674
1. Đầu tư vào công ty con	251		486.776.376.972	486.776.376.972
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		932.500.819.739	920.404.819.739
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		848.173.056.644	844.756.656.142
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.713.920.752)	(26.084.701.179)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.652.791.723	15.974.488.252
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	14.017.490.331	14.524.817.711
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	34.a	1.635.301.392	1.449.670.541
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.186.115.012.014	5.790.324.490.095

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



MÃU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.239.278.050.319	828.874.555.200
I. Nợ ngắn hạn	310		570.018.073.167	300.506.356.180
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	77.250.947.125	72.481.206.787
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.281.841.209	9.729.634.272
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	230.306.003.339	19.152.838.817
4. Phải trả người lao động	314		8.777.380.868	10.030.169.854
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	48.448.553.758	3.648.114.470
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	197.295.246.894	181.450.704.713
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.658.099.974	4.013.687.267
II. Nợ dài hạn	330		669.259.977.152	528.368.199.020
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	57.511.378.848	446.592.754
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	610.748.598.304	522.197.552.218
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.000.000.000	5.724.054.048
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.946.836.961.695	4.961.449.934.895
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	4.941.724.951.049	4.956.337.924.249
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.938.458.579.561	3.508.967.795.561
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.881.285.765	1.881.285.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		776.986.615.071	893.503.339.046
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		224.398.470.652	551.985.503.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		551.985.503.877	238.624.422.497
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(327.587.033.225)	313.361.081.380
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.112.010.646	5.112.010.646
1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.112.010.646	5.112.010.646
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		6.186.115.012.014	5.790.324.490.095


 Nguyễn Thị Huệ
 Người lập


 Đoàn Thúy Hiền
 Phụ trách Phòng TCKT



 Thủ trưởng đơn vị

TP.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	165.703.721.918	180.820.826.416
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		165.703.721.918	180.820.826.416
4. Giá vốn hàng bán	11	26	70.649.589.483	77.842.636.038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		95.054.132.435	102.978.190.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	360.200.867.288	373.165.810.797
7. Chi phí tài chính	22	28	(18.308.546.841)	12.392.408.303
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	29	336.673.811	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	42.174.633.521	47.178.875.333
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		431.052.239.232	416.572.717.539
11. Thu nhập khác	31	31	18.062.724.524	24.707.654.240
12. Chi phí khác	32	32	8.748.416.148	2.583.464.413
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		9.314.308.376	22.124.189.827
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		440.366.547.608	438.696.907.366
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	16.764.217.367	10.527.827.077
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	34.b	(185.630.851)	51.922.072
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		423.787.961.092	428.117.158.217

Nguyễn Thị Huệ
Người lậpĐoàn Thúy Hiền
Phụ trách Phòng TCKT

Thủ trưởng đơn vị

TP.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận
1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp trực tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		302.715.882.606	281.820.748.832
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(200.127.231.550)	(251.285.695.563)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(31.901.740.111)	(25.109.622.688)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11.785.655.091)	(3.492.372.447)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		60.065.682.479	607.259.101.810
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(285.217.484.527)	(652.527.805.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(166.250.546.194)	(43.335.645.447)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(19.657.499.834)	(56.785.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	(89.945.880)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.034.893.703)	(2.964.056.652)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.964.056.652	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.512.400.502)	(1.501.966.268)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		292.223.834.949	3.027.503.043
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		214.983.097.562	(1.585.250.757)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		48.732.551.368	(44.920.896.204)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		203.963.962.794	248.884.858.998
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	6	252.696.514.162	203.963.962.794



Nguyễn Thị Huệ
Người lậpĐoàn Thúy Hiền
Phụ trách Phòng TCKT


Nguyễn Phước Ngọc

Thủ trưởng đơn vị

TP.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Ngày 10/08/2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con tại Quyết định số 3472/QĐ-UBND.

Ngày 04/09/2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định bổ nhiệm Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên tại Quyết định số 395/QĐ-UBND-TC.

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 23 tháng 11 năm 2018.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là 3.203.108.000.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là: Tổng hợp nhiều lĩnh vực kinh doanh.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Kinh doanh địa ốc, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở;
- Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê;
- Khảo sát, thiết kế, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng;
- Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công công trình xây dựng);
- Lập dự án đầu tư; Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị ngành xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty không quá 12 tháng, đối với loại hình kinh doanh địa ốc bất động sản thì theo chu kỳ của ngành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Cấu trúc doanh nghiệp**

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên Tổng công ty</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh	30 Kinh Dương Vương, Phường 13, Quận 6, TP.HCM	Dịch vụ kho bãi

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết của Tổng Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 7.

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng

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

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Tổng Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019, bãi bỏ thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Tổng công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên doanh theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019, bãi bỏ thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

14'
CÔ
H
VÀ
7
1 Đ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo****Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019, bãi bỏ thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019, bãi bỏ thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019, bãi bỏ thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 20	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 30	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 25	năm

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao***Bảng sáng chế và thương hiệu***

Bảng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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 luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	02 - 20	năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 50	năm

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay hoặc trả theo tiến độ thu tiền của căn hộ...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khi đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định.

Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ THEO KẾT QUẢ THANH TRA CỦA CƠ QUAN THANH TRA

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 căn cứ trên Biên bản thanh tra thuế của Cơ quan thuế địa phương về việc thanh tra thuế năm 2018. Đồng thời phân loại lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với số liệu so sánh năm 2019. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước VND	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế và kiểm toán 2019 VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	190.464.392.116	191.766.455.998	1.302.063.882	
Phải thu ngắn hạn khác	136	1.340.979.484.689	1.202.050.677.167	(138.928.807.522)	
Hàng tồn kho	141	1.394.577.576.993	1.511.243.327.368	116.665.750.375	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25.855.616.439	40.059.930.034	14.204.313.595	
Phải thu dài hạn khác	216	198.452.958.147	1.516.260.631	(196.936.697.516)	

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế và kiểm toán 2019	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán					
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(29.626.871.708)	(26.084.701.179)	3.542.170.529	
Chi phí trả trước dài	261	14.542.978.676	14.524.817.711	(18.160.965)	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18.972.720.972	19.152.838.817	180.117.845	
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	4.213.687.267	4.013.687.267	(200.000.000)	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22.427.272.420	446.592.754	(21.980.679.666)	
Phải trả dài hạn khác	337	719.134.249.734	522.197.552.218	(196.936.697.516)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	894.646.971.633	893.503.339.046	(1.143.632.587)	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	532.073.979.575	551.985.503.877	19.911.524.302	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu bán hàng	25	157.611.328.459	180.820.826.416	23.209.497.957	
Giá vốn hàng bán	26	55.561.417.926	77.842.636.038	22.281.218.112	
Chi phí tài chính	22	15.934.578.832	12.392.408.303	(3.542.170.529)	
Chi phí quản lý DN	26	47.378.875.333	47.178.875.333	(200.000.000)	
Thu nhập khác	31	24.634.408.649	24.707.654.240	73.245.591	

6 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	71.051.037	54.225.851
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	124.517.775.001	84.909.736.943
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	57.885.067.967	67.219.655.004
- Công ty Cổ phần chứng khoán HSC	122.306.030	37.153.497
- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt	772.369	765.048
- Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT	66.049.003.894	785.180.479
- Ngân hàng thương mại Cổ phần Sài Gòn	603.644	991.833
- Ngân hàng Ngoại Thương	12.949.218	15.111.036.888
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	198.780.691	440.558.315
- Ngân hàng Đông Á	80.493.669	1.311.130.044
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	167.797.519	3.265.835
Các khoản tương đương tiền ^[1]	128.107.688.124	119.000.000.000
	252.696.514.162	203.963.962.794

^[1] Tại 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 128.107.688.124 VND được gửi tại các ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 5%/năm.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

7 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
	46.884.741.440	46.884.741.440	4.719.655.480	4.719.655.480
	46.884.741.440	46.884.741.440	4.719.655.480	4.719.655.480
	46.884.741.440	46.884.741.440	4.719.655.480	4.719.655.480

Đầu tư ngắn hạn

Tiền gửi có kỳ hạn

Tại 31/12/2019, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 46.884.741.440 VND được gửi tại các ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5 với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và 6,5%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
	486.776.376.972	486.776.376.972	486.776.376.972	-
	52.703.000.000	52.703.000.000	52.703.000.000	-
	362.153.876.972	362.153.876.972	362.153.876.972	-
	15.513.500.000	15.513.500.000	15.513.500.000	-
	15.300.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000	-
	41.106.000.000	41.106.000.000	41.106.000.000	-

Đầu tư vào công ty con

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình

Thanh

Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn

5

Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh

doanh Nhà Sài Gòn

Công ty CP Địa ốc 10

Công ty CP Địa ốc Tân Bình



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

	31/12/2019				01/01/2019			
	Giá gốc		Giá trị hợp lý		Giá gốc		Giá trị hợp lý	
	VND		VND	Dự phòng VND	VND		VND	Dự phòng VND
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	932.500.819.739		928.764.898.987	3.735.920.752	920.404.819.739		913.848.244.560	6.556.575.179
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	672.570.000.000		672.570.000.000	-	672.570.000.000		672.570.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	3.500.000.000		3.500.000.000	-	3.500.000.000		3.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	10.587.500.000		10.587.500.000	-	10.587.500.000		10.587.500.000	-
Công ty Liên doanh Đại Dương	91.736.738.739		91.736.738.739	-	91.736.738.739		91.736.738.739	-
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	45.938.124.000		45.938.124.000	-	45.938.124.000		45.938.124.000	-
Công ty Liên doanh Cao Ốc Indochine (Indochine Hotel)	16.983.241.000		16.818.060.668	165.180.332	16.983.241.000		13.797.295.314	3.185.945.686
Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	7.851.316.000		6.025.146.124	1.826.169.876	7.851.316.000		6.025.146.124	1.826.169.876
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	12.000.000.000		11.506.380.009	493.619.991	12.000.000.000		11.541.134.152	458.865.848
Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	6.000.000.000		6.000.000.000	-	6.000.000.000		6.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	19.596.000.000		19.596.000.000	-	7.500.000.000		7.500.000.000	-
Công ty CP Địa ốc 6	2.400.000.000		2.400.000.000	-	2.400.000.000		2.400.000.000	-
Công ty CP Địa ốc 7	2.880.000.000		2.880.000.000	-	2.880.000.000		2.880.000.000	-
Công ty CP Địa ốc 8	4.500.000.000		4.500.000.000	-	4.500.000.000		4.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	34.460.000.000		34.460.000.000	-	34.460.000.000		34.460.000.000	-
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	747.900.000		106.747.079	641.152.921	747.900.000		304.271.482	443.628.518
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	750.000.000		140.202.368	609.797.632	750.000.000		108.034.749	641.965.251

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	848.173.056.644	819.486.875.234	3.978.000.000	844.756.656.142	825.228.530.142	19.528.126.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	29.997.000.000	29.997.000.000	-	29.997.000.000	29.997.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM	7.650.000.000	3.672.000.000	3.978.000.000	7.650.000.000	7.650.000.000	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	178.139.423.410	153.431.242.000	-	178.139.423.410	158.611.297.410	19.528.126.000
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	1.942.000.000	1.942.000.000	-	1.942.000.000	1.942.000.000	-
Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	347.948.728.038	347.948.728.038	-	347.948.728.038	347.948.728.038	-
Công ty Liên doanh Hữu hạn Vietcombank - Bonday (Harbour View Hotel)	2.237.045.127	2.237.045.127	-	2.237.045.127	2.237.045.127	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)	261.948.923.557	261.948.923.557	-	258.532.523.055	258.532.523.055	-
Dự án Khu lưu trú CN (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn)	309.936.512	309.936.512	-	309.936.512	309.936.512	-
	2.267.450.253.355	2.235.028.151.193	7.713.920.752	2.251.937.852.853	2.225.853.151.674	26.084.701.179

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66 Nguyễn Ngọc Phương, P.19, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	100,00%	100,00%	Xây dựng công trình công cộng và nhà ở. Quản lý và kinh doanh nhà, kinh doanh vật liệu xây dựng. Kinh doanh bất động sản.
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	2A Lý Thường Kiệt, P.12, Q.5, TP.HCM	99,68%	99,68%	Xây dựng và kinh doanh địa ốc.
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	78 Hai Bà Trưng, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	51,71%	51,71%	Đầu tư dự án và nhận thầu các công trình dân dụng, công nghiệp ... đặc biệt là nhà cao tầng.
Công ty CP Địa ốc 10	178-180-182 Ngô Gia Tự, P.9, Q.10, TP.HCM	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ pháp lý bất động sản; cho thuê kho bãi, nhà xưởng; tư vấn, môi giới, định giá bất động sản.
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	205-207 Lý Thường Kiệt, P.6, Q.Tân Bình, TP.HCM	51,00%	51,00%	Xây dựng nhà và kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp....

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

MÃ SỐ B 09-DN

Đầu tư công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	36 Bùi Thị Xuân, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Đầu tư và kinh doanh địa ốc.
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	181 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, TP.HCM	25,00%	25,00%	Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, san lấp.
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biểu, P.2, Q.5, TP.HCM	46,03%	46,03%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Liên doanh Đại Dương	80 Đồng Du & 88 Đồng Khởi, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Khách sạn, đặt phòng khách sạn.
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	20 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Liên doanh Cao Ốc Indochine (Indochine Hotel)	01 Lê Quý Đôn, P.6, Q.3, TP.HCM	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	03 Võ Văn Tần, P.6, Quận 3, TP.HCM	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.28, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh nhà, bất động sản; xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông...

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Đầu tư công ty liên doanh, liên kết (Tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	118 Hưng Phú, P.8, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Quản lý và kinh doanh nhà. San lấp mặt bằng. Cho thuê nhà, văn phòng, mặt bằng.
Công ty CP Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp, TP.HCM	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở.
Công ty CP Địa ốc 7	94-96 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Địa ốc 8	849 Tạ Quang Bửu, P.5, Q.8, TP.HCM	25,00%	25,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	280 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp, TP.HCM	45,10%	45,10%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	62 Võ Văn Tần, P.6, Q.3, TP.HCM	34,00%	34,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	185 Bến Bình Đông, P.11, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm: xem chi tiết tại Thuyết minh số 37.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***8 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	48.085.422.692	48.085.422.692
Công ty CP Địa ốc 10	9.920.802.254	9.920.802.254
Công ty CP Địa ốc 7	1.665.898.297	1.665.898.297
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	1.815.411.381	580.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân An Đông Sài Gòn	3.540.000.000	3.540.000.000
Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh ^[1]	119.485.349.098	119.485.349.098
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	17.711.712
Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn	-	54.752.500
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	77.629.200	38.814.600
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.780.213.215	7.076.200.314
	209.671.580.668	191.766.455.998

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	986.536.045	898.150.805	986.536.045	699.226.345
Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	656.491.760	744.877.000	457.567.300
Các khoản phải thu khách hàng khác	241.659.045	241.659.045	241.659.045	241.659.045
	986.536.045	898.150.805	986.536.045	699.226.345

c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	62.788.389.155	61.571.339.486
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)</i>		

^[1] Trong đó 108 căn hộ nhà ở xã hội 481 Bến Ba Đình là 56.756 triệu đồng, 114 căn hộ nhà ở xã hội 157/R8 Tô Hiến Thành là 62.729 triệu đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

9 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	444.661.700	-	444.661.700	-
Công ty CP Địa ốc 6	24.972.346.927	-	1.519.219.927	-
Công ty CP Công nghệ MT Giải pháp Xanh	-	-	6.690.329.000	-
Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	5.542.446.745	-	6.500.000.000	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	6.091.485.427	-	632.720.000	-
Trả trước khác	692.792.032	-	8.098.170.896	-
	37.743.732.831	-	23.885.101.523	-

10 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	461.340.667.852	-	394.441.788.532	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	43.717.050.000	-	-	-
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	63.425.053.319	-	63.425.053.319	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà	6.626.579.000	-	11.157.500.112	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	4.654.050.000	-	4.654.050.000	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	-	-	1.058.232.000	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình ^[2]	4.110.600.000	-	-	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place) ^[3]	146.945.377.260	-	146.276.457.835	-

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Trương Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	64.257.288.189	-	64.257.288.189	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	61.795.518.263	-	66.895.600.077	-
Công ty TNHH Keppel Land Watco	62.400.000.000	-	36.000.000.000	-
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	2.491.544.821	-	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	600.000.000	-	400.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	317.607.000	-	317.607.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	458.904.110	-	-	-
Phải thu về BHXH	260.417.328	-	-	-
Tạm ứng	310.455.119	-	66.711.468	-
Ký cược, ký quỹ	112.186.000	-	112.186.000	-
Phải thu khác	806.607.674.016	-	807.429.991.167	-
Ban Giải phóng MB Q.10 ^[4]	129.511.834.551	-	117.528.244.551	-
Ban Giải phóng MB Q.8 ^[5]	640.604.066.530	-	640.012.077.154	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	525.000.000	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp ^[1]	30.054.916.637	-	29.810.091.762	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	1.093.097.610	-	1.093.097.610	-
Công ty CP Địa ốc 7	469.563.331	-	-	-
Phải thu khác	4.349.195.357	-	18.986.480.090	-
	1.269.090.304.425	-	1.202.050.677.167	-

^[1] Lãi chậm góp vốn.^[2] Cổ tức 2018 đợt 2 là 10% theo NQ01/NQ-DHDCD ngày 24/12/2019 của Công ty CP Địa Ốc Tân Bình.^[3] Lợi nhuận tạm chia 11 tháng 2019 theo NQ BoM rsn/21/2019 ngày 15/12/2019 Cty OCEANPLACE.^[4] Tổng công ty chi tiền bồi thường tạm cư cho các hộ dân thuộc Dự án Nguyễn Kim B cho Ban BTGPMB Q.10.^[5] Ứng hộ Ban Giải phóng MB Q.8 tiền vốn để đền bù Dự án Rạch Ụ Cây - giai đoạn 1 (vốn NSNN).

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Trương Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Phải thu dài hạn khác				
Phải thu về cổ phần	1.511.260.631	-	1.511.260.631	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu khác	35.994.386	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình ^[6]	24.438.816	-	-	-
Phải thu đối tượng	11.555.570	-	-	-
	1.552.255.017	-	1.516.260.631	-

^[6] Chi phí đo vẽ khu đất F33 và xây dựng lại tường rào khu đất C13 Cư xá Gò Dầu 3, P. Tân Thành, Q. Tân Phú**11 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	20.455.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.370.097.875.985	-	1.196.667.266.203	-
Hàng hoá	83.885.646.000	-	83.885.646.000	-
Hàng hóa bất động sản	236.772.839.758	-	230.690.415.165	-
	1.690.776.816.743	-	1.511.243.327.368	-

12 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	127.381.984.594	107.989.426.629
Dự án Cao ốc VP 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	7.000.000	7.000.000
Dự án Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	127.374.984.594	107.802.572.820
Dự án Chung cư 481 Bến Ba Đình	-	104.968.000
Dự án Nhà ở 35/21C Trần Đình Xu	-	19.790.909
Dự án 109 Nguyễn Biểu	-	55.094.900
	127.381.984.594	107.989.426.629

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2019	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.544.334.011	146.790.000	7.828.331.774
Mua sắm	-	-	-	86.000.000	-	86.000.000
Tại ngày 31/12/2019	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.630.334.011	146.790.000	7.914.331.774
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2019	2.066.609.793	30.136.364	3.802.468.273	1.389.924.353	137.014.500	7.426.153.283
Trích khấu hao	53.864.640	-	66.097.404	63.266.674	9.775.500	193.004.218
Tại ngày 31/12/2019	2.120.474.433	30.136.364	3.868.565.677	1.453.191.027	146.790.000	7.619.157.501
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2019	160.879.655	-	77.113.678	154.409.658	9.775.500	402.178.491
Tại ngày 31/12/2019	107.015.015	-	11.016.274	177.142.984	-	295.174.273

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.006.173.433

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2019	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Tại ngày 31/12/2019	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2019	516.343.440	132.327.300	648.670.740
Trích khấu hao	47.843.320	-	47.843.320
Tại ngày 31/12/2019	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2019	47.843.320	-	47.843.320
Tại ngày 31/12/2019	-	-	-
<i>Trong đó:</i>			
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			696.514.060

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2019	273.739.913.456	273.739.913.456
Giảm khác	(7.174.091.417)	(7.174.091.417)
Tại ngày 31/12/2019	266.565.822.039	266.565.822.039
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2019	81.126.381.913	81.126.381.913
Trích khấu hao	7.156.434.836	7.156.434.836
Tại ngày 31/12/2019	88.282.816.749	88.282.816.749
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2019	192.613.531.543	192.613.531.543
Tại ngày 31/12/2019	178.283.005.290	178.283.005.290

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2019	230.690.415.165	230.690.415.165
Tăng từ bất động sản đầu tư cho thuê	6.082.424.593	6.082.424.593
Giảm khác	-	-
Tại ngày 31/12/2019	236.772.839.758	236.772.839.758
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2019	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2019	230.690.415.165	230.690.415.165
Tại ngày 31/12/2019	236.772.839.758	236.772.839.758

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	110.904.076	91.983.721
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.290.388.542	42.455.220.736
<i>Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013</i>	<i>33.730.863.080</i>	<i>33.730.863.080</i>
<i>Chi phí quản lý chung cư, tiền thẩm định giá....</i>	<i>11.559.525.462</i>	<i>8.724.357.656</i>
	45.401.292.618	42.547.204.457
b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí thuê đất Kho Bình Dương	14.017.490.331	14.524.817.711
	14.017.490.331	14.524.817.711

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***17 . PHẢI NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	113.280.250	113.280.250	113.280.250	113.280.250
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	2.962.604.811	2.962.604.811	2.962.604.811	2.962.604.811
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP Xây dựng An Phong	51.602.689.133	51.602.689.133	42.937.842.862	42.937.842.862
Công ty CP Công nghệ Môi trường Giải pháp Xanh	745.886.984	745.886.984	-	-
Công ty CP Xây dựng số 5	3.778.679.490	3.778.679.490	13.364.323.996	13.364.323.996
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.519.853.637	1.519.853.637	-	-
Công ty CP Địa ốc 10	2.100.837.431	2.100.837.431	2.054.062.431	2.054.062.431
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	55.826.496	55.826.496	-	-
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh	-	-	207.414.900	207.414.900
Các khoản phải trả khác	9.209.129.241	9.209.129.241	5.679.517.885	5.679.517.885
	77.250.947.125	77.250.947.125	72.481.206.787	72.481.206.787
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	12.492.534.856	12.492.534.856	10.499.522.044	10.499.522.044
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)</i>				

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ban Quản lý Dự án	-	6.429.674.946
Phải thu khác	3.281.841.209	3.299.959.326
	3.281.841.209	9.729.634.272

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Suong Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	25.855.616.439	133.442.404	3.604.964.630	3.216.807.159	25.837.616.437	503.599.873
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.867.745.826	16.764.217.367	13.088.001.653	-	10.543.961.540
Thuế Thu nhập cá nhân	-	52.548.183	1.297.962.503	1.370.917.764	112.047.755	91.640.677
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	8.456.473.069	22.182.824.346	22.131.490.073	-	8.507.807.342
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	14.204.313.595	3.642.629.335	435.767.873.568	214.547.195.401	-	210.658.993.907
	40.059.930.034	19.152.838.817	479.622.842.414	254.359.412.050	25.949.664.192	230.306.003.339

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trích trước chi phí bảo hành công trình Thuận Kiều	1.824.160.322	1.824.160.322
Trích trước tạm tính giá vốn Dự án An Hội 3	44.616.199.263	-
Trích trước tạm tính giá vốn Dự án Nguyễn Kim	221.745.550	-
Trích trước tạm tính giá vốn ba căn hộ Thuận Kiều đã bán	1.692.990.441	1.692.990.441
Chi phí phải trả khác	93.458.182	130.963.707
	48.448.553.758	3.648.114.470

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Cho thuê văn phòng 123 Nguyễn Đình Chiểu	451.058.682	446.592.754
Doanh thu An Hội 3	57.060.320.166	-
	57.511.378.848	446.592.754

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	308.822.059	108.911.986
Bảo hiểm xã hội	-	142.647.451
Bảo hiểm y tế	123.548.518	-
Bảo hiểm thất nghiệp	68.891.486	69.850.233
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	19.422.174.000	7.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.371.810.831	181.121.795.043
<i>Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5</i>	<i>4.201.138.828</i>	<i>4.201.138.828</i>
<i>Ngân Sách Nhà Nước (Dự án - R.Ụ Cây)</i>	<i>86.538.047.178</i>	<i>86.538.047.178</i>
<i>VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd</i>	<i>72.414.974.588</i>	<i>36.025.614.273</i>
<i>Kinh phí bảo trì 2%</i>	<i>12.408.411.270</i>	<i>10.501.014.008</i>
<i>Công trình hợp tác Thuận Kiều</i>	<i>-</i>	<i>41.835.928.808</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt</i>	<i>45.499.744</i>	<i>24.307.470</i>
<i>Công ty CP Địa ốc 8</i>	<i>-</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>1.763.739.223</i>	<i>1.975.744.478</i>
	197.295.246.894	181.450.704.713

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.739.983.912	9.876.370.347
Các khoản phải trả, phải nộp khác	601.008.614.392	512.321.181.871
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	453.211.852.580	398.313.780.437
Công ty CP đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim	138.421.873.932	104.632.513.554
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	7.837.755.000	7.837.755.000
JINWEN INVESTMENT LTD	1.537.132.880	1.537.132.880
	610.748.598.304	522.197.552.218

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ xấp xỉ doanh nghiệp		Cộng
	VND		VND	VND		VND	VND		VND
Năm 2018									
Tại ngày 01/01/2018	3.508.967.795.561		1.881.285.765	887.643.991.003		210.473.221.104	164.866.249.265		4.773.832.542.698
Tăng trong năm trước	-		-	7.002.980.630		139.016.561.993	(164.866.249.265)		(18.846.706.642)
Lãi trong năm trước	-		-	-		428.117.158.217	-		428.117.158.217
Phân phối lợi nhuận	-		-	-		(13.724.230.690)	-		(13.724.230.690)
Lợi nhuận từ công ty phụ thuộc	-		-	-		339.182.388	-		339.182.388
Nộp lợi nhuận về Nhà nước	-		-	(1.143.632.587)		(207.864.098.290)	-		(209.007.730.877)
Giảm khác	-		-	-		(4.372.290.845)	-		(4.372.290.845)
Tại ngày 31/12/2018	3.508.967.795.561		1.881.285.765	893.503.339.046		551.985.503.877	-		4.956.337.924.249
Năm 2019									
Tại ngày 01/01/2019	3.508.967.795.561		1.881.285.765	893.503.339.046		551.985.503.877	-		4.956.337.924.249
Tăng vốn trong năm nay ^[1]	427.386.000.000		-	(356.951.000.000)		(70.435.000.000)	-		-
Tăng khác ^[2]	2.104.784.000		-	-		(2.104.784.000)	-		-
Lãi trong năm nay	-		-	-		423.787.961.092	-		423.787.961.092
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2017,2018	-		-	240.997.587.304		(240.997.587.304)	-		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	-		(3.003.083.333)	-		(3.003.083.333)
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-		-	-		(434.764.790.602)	-		(434.764.790.602)
Giảm khác	-		-	(563.311.279)		(69.749.078)	-		(633.060.357)
Tại ngày 31/12/2019	3.938.458.579.561		1.881.285.765	776.986.615.071		224.398.470.652	-		4.941.724.951.049

[1] Tăng vốn điều lệ theo quyết định 5680/QĐ-UBND ngày 05/11/2015 của UBND thành phố (Trong đó từ: Quỹ Dự phòng tài chính là 85.807.194.941 đồng, Đầu tư phát triển là 271.143.805.059 đồng, lợi nhuận chưa phân phối là 70.435.000.000 đồng).

[2] Bổ sung vốn điều lệ do giảm vốn góp Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn (Saigon Mansion) để không giảm vốn điều lệ đã được UBND thành phố duyệt tại QĐ 1969/QĐ-UB

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019
	(%)	VND	(%)	VND
Vốn góp của Nhà Nước	100%	3.938.458.579.561	100%	3.508.967.795.561
	100%	3.938.458.579.561	100%	3.508.967.795.561

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.938.458.579.561	3.508.967.795.561
- Vốn góp đầu năm	3.508.967.795.561	3.508.967.795.561
- Vốn góp tăng trong năm	429.490.784.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	3.938.458.579.561	3.508.967.795.561

d) Các quỹ công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	776.986.615.071	893.503.339.046
	776.986.615.071	893.503.339.046

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)		
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 019)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 020)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 016)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 017)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 020)	134.336.832	134.336.832
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 021)	134.336.832	134.336.832
Cư xá Tân Thạnh (Nhà trệt B10)	155.299.046	155.299.046
Cư xá Gò Dầu 3 (nền C13)	203.496.258	203.496.258
Tài sản hình thành trong tương lai		
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	342.659.620.434
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	103.662.418.178
	447.650.484.976	447.650.484.976

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	80.000.045.535	87.126.541.566
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	77.789.712.330	93.694.284.850
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.913.964.053	-
	165.703.721.918	180.820.826.416
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)	25.313.074.328	25.095.078.680

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	39.427.619.838	44.465.457.178
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.221.969.645	33.377.178.860
Giá vốn về xây dựng	-	-
	70.649.589.483	77.842.636.038

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.664.594.371	2.385.278.510
Cổ tức, lợi nhuận được chia	358.536.272.917	370.780.532.287
	360.200.867.288	373.165.810.797

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(18.370.780.427)	12.382.214.583
Chi phí tài chính khác	62.233.586	10.193.720
	(18.308.546.841)	12.392.408.303

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.458.778	-
Chi phí khác bằng tiền	315.215.033	-
	336.673.811	-

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	970.809.373	1.840.310.598
Chi phí nhân công	28.870.674.444	30.147.691.975
Chi phí khấu hao tài sản cố định	240.847.538	294.060.956
Thuế, phí, lệ phí	252.360.503	9.134.705.800
Chi phí dự phòng	198.924.460	124.975.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.944.382.782	388.480.728
Chi phí khác bằng tiền	6.696.634.421	5.248.649.876
	42.174.633.521	47.178.875.333

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tiền thù lao người đại diện vốn	1.740.724.334	1.598.196.336
Tiền phạt thu được	4.452.270.874	21.961.072.072
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất PNN 2017, 2018	4.856.244.450	-
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	5.724.054.048	-
Thu nhập khác	1.289.430.818	1.148.385.832
	18.062.724.524	24.707.654.240

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi hộ tiền thù lao người đại diện vốn	1.950.064.334	1.598.196.336
Chi hộ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	5.106.927.045	-
Các khoản bị phạt	439.771.687	-
Chi phí khác	1.251.653.082	985.268.077
	8.748.416.148	2.583.464.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	440.366.547.608	438.696.907.366
Các khoản điều chỉnh tăng	943.529.643	-
- Chi phí không hợp lệ	943.529.643	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(357.488.990.417)	(386.057.771.983)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(357.488.990.417)	(370.780.532.287)
- Tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	-	(15.142.629.335)
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Chi phí trích trước đã kê khai các năm trước	-	(134.610.361)
Thu nhập tính thuế TNDN	83.821.086.834	52.639.135.383
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16.764.217.367	10.527.827.077
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	6.867.745.826	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(13.088.001.653)	(3.660.081.251)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	10.543.961.540	6.867.745.826

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.635.301.392	1.449.670.541
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.635.301.392	1.449.670.541

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(185.630.851)	51.922.072
	(185.630.851)	51.922.072

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

		Giá trị sổ kế toán			
		31/12/2019		01/01/2019	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	252.696.514.162		-	203.963.962.794	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.481.300.676.155		(898.150.805)	1.396.319.929.841	(699.226.345)
Đầu tư ngắn hạn	46.884.741.440		-	4.719.655.480	-
Đầu tư dài hạn	848.173.056.644		(7.713.920.752)	844.756.656.142	(26.084.701.179)
		2.629.054.988.401	(8.612.071.557)	2.449.760.204.257	(26.783.927.524)

		Giá trị sổ kế toán	
		31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Nợ phải trả tài chính			
Phải trả người bán, phải trả khác		885.294.792.323	776.129.463.718
Chi phí phải trả		48.448.553.758	3.648.114.470
		933.743.346.081	779.777.578.188

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính năm do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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 Công ty.

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản trương đương tiền	252.696.514.162	-	-	252.696.514.162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.478.761.885.093	1.640.640.257	-	1.480.402.525.350
Đầu tư ngắn hạn	46.884.741.440	-	-	46.884.741.440
Đầu tư dài hạn	-	840.459.135.892	-	840.459.135.892
	<u>1.778.343.140.695</u>	<u>842.099.776.149</u>	<u>-</u>	<u>2.620.442.916.844</u>

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

Tại ngày 01/01/2019

Tiền và các khoản tương đương tiền	203.963.962.794	-	-	203.963.962.794
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.393.817.133.165	1.803.570.331	-	1.395.620.703.496
Đầu tư ngắn hạn	4.719.655.480	-	-	4.719.655.480
Đầu tư dài hạn	-	818.671.954.963	-	818.671.954.963
	1.602.500.751.439	820.475.525.294	-	2.422.976.276.733

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	274.546.194.019	610.748.598.304	-	885.294.792.323
Chi phí phải trả	48.448.553.758	-	-	48.448.553.758
	322.994.747.777	610.748.598.304	-	933.743.346.081
Tại ngày 01/01/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	253.931.911.500	522.197.552.218	-	776.129.463.718
Chi phí phải trả	3.648.114.470	-	-	3.648.114.470
	257.580.025.970	522.197.552.218	-	779.777.578.188

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và sổ dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty con	24.888.300.532	24.641.881.706
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	423.432.000	423.432.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	1.341.796	29.764.974
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	6.908.425.125	-
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	42.522.727	(553.138.683)
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	50.751.360	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	-	6.662.092.199
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.228.818.291	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	1.254.584.302	-
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty con	-	893.185.508

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Cổ tức, lợi nhuận được nhận**

Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	525.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	13.451.400.000
Công ty CP Địa ốc 11	Công ty liên kết	1.572.480.000	1.310.453.923
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty con	288.000.000	345.600.000
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	1.012.500.000
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.814.568.000	2.116.632.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	8.221.200.000	4.932.720.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	13.912.148.846	14.012.230.660
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	12.474.250.143	13.110.321.195
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	187.396.651.184	231.609.791.171
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	-	846.982.000

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	Công ty con	48.085.422.692	48.085.422.692
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	9.920.802.254	9.920.802.254
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty con	1.665.898.297	1.665.898.297
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.815.411.381	580.650.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	-	17.711.712
Ứng trước cho nhà cung cấp			
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	444.661.700	444.661.700
Công ty CP Địa ốc 6	Công ty liên kết	24.972.346.927	1.519.219.927

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Phải thu khác**

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	-
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	Công ty con	63.425.053.319	63.425.053.319
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	4.654.050.000	4.654.050.000
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	1.058.232.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	4.135.038.816	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	146.945.377.260	146.276.457.835
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	61.795.518.263	66.895.600.077
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	2.491.544.821	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	317.607.000	317.607.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	525.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	1.093.097.610	1.093.097.610
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	469.563.331	-

Phải trả người bán

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	Công ty liên kết	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con	1.519.853.637	-
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	2.100.837.431	2.054.062.431
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	55.826.496	-

Phải trả khác

Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	Công ty con	4.201.138.828	4.201.138.828
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	45.499.744	24.307.470
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương.

Nguyễn Thị Huệ
Người lập

Đoàn Thúy Hiền
Phụ trách Phòng TCKT



Thủ trưởng đơn vị

TP.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2020

