

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TAC      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
-----Số: ~~48~~/TAC/CV-2020

Hà Nội, ngày 03 tháng 07 năm 2020

**CÔNG VĂN GIẢI TRÌNH**

(V/v: Đính chính số liệu trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019)

**Kính gửi: TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Nội dung giải trình: Tại thuyết minh báo cáo tài chính riêng mục 24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục 26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán đang phản ánh thiếu tài sản ngoài bảng là Cư xá Gò Dầu 1 (nền F33) – Nền phát sinh ngoài quy hoạch, Thương mại An Đông 2 (tầng hầm đến tầng 7) – Tài sản hình thành trong tương lai sau ngày 10/06/2045 và Mặt bằng 131 Nguyễn Trãi.

Nay Công ty chúng tôi làm công văn này, gửi tới Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên để đính chính bổ sung thông tin trên vào báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019.

Công ty chúng tôi xin cam kết nội dung trên là đúng và xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

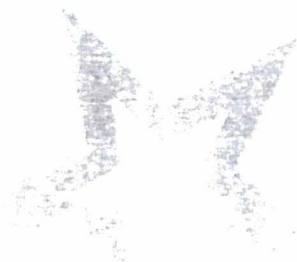
Xin trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu;



*Trần Trung Đức*  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07-10
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12-13
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14-62

## 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 BAN KIỂM SOÁT

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

##### Ban Kiểm soát

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 Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Tổng Công ty



Nguyễn Phước Ngọc

Người đại diện theo pháp luật

TP.HCM, ngày tháng năm 2020

Số: 243/2020/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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày tháng năm 2020, từ trang 07 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



### *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Chúng tôi chỉ thực hiện kiểm toán và phát hành Báo cáo kiểm toán của 01/06 Báo cáo tài chính là: Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về sự trung thực và hợp lý về số liệu báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên cũng như ảnh hưởng (nếu có) của nó đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ thông tin về số dư và các giao dịch nội bộ. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về sự trung thực và hợp lý về các giao dịch nội bộ của các đơn vị thành viên cũng như ảnh hưởng (nếu có) của nó đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

#### *Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh*

Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh: Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được giá trị hợp lý của các khoản chi phí sản xuất dở dang dài hạn, cũng như các nền nhà, căn hộ mà công ty đang nắm giữ do chưa có chi tiết về diện tích đất nền, nhà, tình trạng pháp lý.....

#### *Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5*

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, một số khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Hơn nữa, chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2019.

#### *Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình*

Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn số tiền là 25.257.542.691 đồng căn cứ theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016 của đơn vị này. Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 và 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn để làm cơ sở đánh giá việc trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 hay không.

#### *Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10*

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa đối chiếu đầy đủ các khoản công nợ Khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với số tiền 29.751.065.028 đồng, khoản Trả trước người bán ngắn hạn với số tiền 1.631.138.696 đồng, khoản Phải thu ngắn hạn khác với số tiền 434.516.876 đồng, khoản Phải thu dài hạn của khách hàng với số tiền 53.567.872.232 đồng, khoản Phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 8.352.363.202 đồng, khoản Phải trả ngắn hạn khác với số tiền 2.633.362.494 đồng, khoản Người mua trả tiền trước dài hạn với số tiền 4.925.331.000 đồng, khoản Phải trả dài hạn khác với số tiền 22.408.492.336 đồng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên và ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ (nếu có);

Theo thuyết minh tại báo cáo tài chính, công ty ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản các năm trước trên cơ sở số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và cơ sở tạm tính. Theo quy định tại Điều 27 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 24/12/2014 của Bộ Tài chính, Công ty phải sửa chữa sai sót do đã ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và cơ sở tạm tính và hồi tố báo cáo tài chính các năm trước. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh hồi tố này. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ.

Theo thuyết minh tại báo cáo tài chính, giá vốn của các dự án kết chuyển trong năm công ty xác định trên cơ sở ước tính chi phí thực hiện theo bảng tính hiệu quả dự án với số tiền 2.139.119.160 đồng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ.

*Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10*

Theo thuyết minh tại báo cáo tài chính, chi phí chờ phân bổ với số tiền 7.361.681.710 đồng là chi phí hoạt động phải kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước với số tiền 4.633.449.892 đồng, năm nay với số tiền 2.728.231.818 đồng. Nếu công ty hạch toán các khoản chi phí nêu trên để xác định kết quả kinh doanh thì chỉ tiêu tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 trên Báo cáo kết quả kinh doanh sẽ giảm với số tiền 2.728.231.818 đồng và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - mã số 421 trên bảng cân đối kế toán sẽ ảnh hưởng với số tiền tương ứng.

Theo thuyết minh tại báo cáo tài chính, công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi khoản phải thu tiền lãi trả chậm các năm trước với số tiền 13.742.590.901 đồng. Nếu công ty hạch toán các khoản chi phí dự phòng nêu trên thì chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - mã số 421 trên bảng cân đối kế toán sẽ ảnh hưởng với số tiền tương ứng và ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh, bảng cân đối kế toán cũng như lưu chuyển tiền tệ (nếu có).

Theo thuyết minh tại báo cáo tài chính, Quý khen thưởng phúc lợi trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2019 đang chi vượt với số tiền (3.653.462.086) đồng là chưa phù hợp với quy định tại điều 63, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

*Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn*

Công ty đang ghi nhận một phần các chi phí công trình và tiền phạt chậm tiến độ của các công trình Block Era 4, Lan Phương Plaza và các công trình khác trên chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (mã số 136) của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019 và 31/12/2018, đối tượng "Đội thi công xây dựng" với số tiền lần lượt là 60.263.688.731 đồng và 59.565.696.325 đồng. Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa thể đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản công nợ này.

Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí lãi vay phải trả cho Ngân hàng TMCP An Bình theo Biên bản làm việc vào tháng 10/2019 với số tiền 6.448.994.020 đồng và trích trước chi phí lãi vay phải trả cho các cá nhân với số tiền là 4.948.118.245 đồng. Nếu Công ty ghi nhận các khoản nêu trên thì chỉ tiêu "Hàng tồn kho" (mã số 141) và chỉ tiêu "Chi phí phải trả ngắn hạn" (mã số 315) trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2019 sẽ tăng lên số tiền 11.397.112.265 đồng.

*Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.



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 tháng 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 VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.315.886.575.934</b>	<b>5.030.534.685.470</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>400.781.075.292</b>	<b>383.641.518.785</b>
1. Tiền	111		175.512.684.436	194.932.337.514
2. Các khoản tương đương tiền	112		225.268.390.856	188.709.181.271
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>111.280.741.440</b>	<b>35.619.655.480</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		111.280.741.440	35.619.655.480
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.971.674.390.623</b>	<b>2.019.017.755.010</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	589.865.649.720	622.791.085.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	76.001.854.424	77.571.661.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	11.362.572.003	11.562.572.003
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.329.815.917.298	1.323.880.035.885
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(35.433.913.269)	(16.946.507.814)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		62.310.447	158.908.200
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>2.712.791.212.440</b>	<b>2.470.202.077.897</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.712.791.212.440	2.470.202.077.897
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>119.359.156.139</b>	<b>122.053.678.298</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	55.843.159.983	50.219.129.348
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		34.591.799.397	30.331.150.473
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	28.924.196.759	41.503.398.477



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.749.086.281.522</b>	<b>2.496.244.728.114</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>112.651.913.583</b>	<b>106.363.622.330</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	79.656.376.916	101.482.798.461
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	273.094.633
3. Phải thu dài hạn khác	216	10	33.893.687.472	5.306.955.581
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(898.150.805)	(699.226.345)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>35.676.088.938</b>	<b>38.841.955.098</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	16.849.378.128	19.248.365.228
- Nguyên giá	222		66.363.125.370	66.024.064.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.513.747.242)	(46.775.699.460)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	18.826.710.810	19.593.589.870
- Nguyên giá	228		22.320.357.021	22.320.357.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.493.646.211)	(2.726.767.151)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>216.001.291.819</b>	<b>230.827.954.712</b>
- Nguyên giá	231		317.084.920.890	323.454.383.975
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(101.083.629.071)	(92.626.429.263)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>499.155.209.583</b>	<b>470.549.067.396</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		371.659.588.625	362.559.640.767
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		127.495.620.958	107.989.426.629
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>1.754.596.809.522</b>	<b>1.510.159.698.597</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.147.368.117.493	921.279.819.739
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		614.738.391.292	614.738.391.292
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(33.055.265.130)	(48.400.078.301)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.545.565.867	22.541.565.867
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>131.004.968.077</b>	<b>139.502.429.981</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	109.956.346.744	122.000.516.819
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	37.a	21.048.621.333	17.501.913.162
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>8.064.972.857.456</b>	<b>7.526.779.413.584</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.551.593.595.582</b>	<b>2.174.814.917.493</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.227.871.266.848</b>	<b>1.134.596.819.368</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	118.049.984.795	122.150.121.604
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	72.644.604.326	69.141.678.561
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	253.003.457.645	43.465.968.418
4. Phải trả người lao động	314		19.316.686.551	22.604.626.968
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	198.880.558.930	163.083.001.032
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	19.078.178.700	35.852.368.090
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	310.385.673.143	387.211.202.383
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	222.585.109.870	276.317.321.383
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.927.012.888	14.770.530.929
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.323.722.328.734</b>	<b>1.040.218.098.125</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	4.925.331.000	6.088.220.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	27.191.877.676	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	153.082.929.996	66.052.801.499
4. Phải trả dài hạn khác	337	22	723.290.300.762	637.282.041.655
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	372.038.433.902	284.560.433.902
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		161.266.651	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	42.032.188.747	40.510.547.021
8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.000.000.000	5.724.054.048

**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 hợp nhất

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.513.379.261.874</b>	<b>5.351.964.496.091</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>5.508.267.251.228</b>	<b>5.346.852.485.445</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.938.458.579.561	3.509.171.141.116
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(307.952.379)	(307.952.241)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.887.290.720	1.887.290.720
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		851.059.894.926	967.344.781.101
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		531.450.336.619	677.033.846.671
- LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước	421a		696.029.674.832	346.655.623.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(164.579.338.213)	330.378.223.452
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		185.719.101.781	191.723.378.078
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>5.112.010.646</b>	<b>5.112.010.646</b>
1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.112.010.646	5.112.010.646
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>8.064.972.857.456</b>	<b>7.526.779.413.584</b>



Nguyễn Thị Ngọc Linh  
Người lập



Đoàn Thúy Hiền  
Phụ trách Phòng TCKT





Nguyễn Phước Ngọc  
Người đại diện theo pháp luật

TP.HCM, ngày tháng năm 2020



**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 hợp nhất**

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

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

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 VND	Năm 2018 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	508.471.052.884	714.542.310.591
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	7.091.631.857	2.022.816.619
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		501.379.421.027	712.519.493.972
4. Giá vốn hàng bán	11	29	339.641.878.837	481.589.001.297
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		161.737.542.190	230.930.492.675
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	379.494.449.542	422.007.308.967
7. Chi phí tài chính	22	31	(9.073.088.801)	23.280.859.005
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.735.432.417	6.869.670.379
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		93.780.574.270	-
9. Chi phí bán hàng	25	32	3.552.761.830	10.192.744.792
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	136.216.990.562	127.324.872.075
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		504.315.902.411	492.139.325.770
12. Thu nhập khác	31	34	36.362.306.050	32.507.414.866
13. Chi phí khác	32	35	14.742.246.056	11.500.798.358
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		21.620.059.994	21.006.616.508
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		525.935.962.405	513.145.942.278
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	29.099.064.849	21.613.831.981
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37.c	(4.111.356.361)	2.496.319.947
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		500.948.253.917	489.035.790.350
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		490.798.289.759	470.858.783.343
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		10.149.964.158	18.177.007.007

Nguyễn Thị Ngọc Linh  
Người lập

Đoàn Thúy Hiền  
Phụ trách Phòng TCKT

Nguyễn Phước Ngọc  
Người đại diện theo pháp luật  
TP.HCM, ngày tháng năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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 VND	Năm 2018 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		834.084.579.019	985.450.112.593
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(565.057.281.089)	(718.057.652.243)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(68.182.025.406)	(67.019.619.213)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.080.937.134)	(5.257.941.180)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(29.365.723.942)	(13.412.969.899)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		203.796.812.119	768.847.805.723
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(513.720.549.664)	(911.427.767.833)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(143.525.126.097)</b>	<b>39.121.967.948</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.298.360.640)	(1.987.859.203)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.727.273	482.609.516
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(145.998.729.303)	(88.124.403.972)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		87.664.056.652	41.861.358.269
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.512.400.502)	(1.501.966.268)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	387.090.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		301.932.108.766	13.242.368.078
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>206.789.402.246</b>	<b>(35.640.803.580)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		158.763.808.760	191.522.850.212
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(175.664.560.815)	(165.213.290.131)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(29.223.656.660)	(39.239.989.727)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(46.124.408.715)</b>	<b>(12.930.429.646)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**


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


(Theo phương pháp trực tiếp)

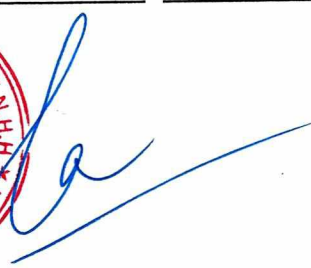
MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( $50=20+30+40$ )	50		17.139.867.434	(9.449.265.278)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		383.641.516.220	393.089.838.317
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(308.362)	945.746
Tiền và tương đương tiền cuối năm ( $70=50+60+61$ )	70	5	400.781.075.292	383.641.518.785

  
 Nguyễn Thị Ngọc Linh  
 Người lập

  
 Đoàn Thúy Hiền  
 Phụ trách Phòng TCKT

  
 Nguyễn Phước Ngọc  
 Người đại diện theo pháp luật

TP.HCM, ngày tháng năm 2020

## 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 hợp nhất

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 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.



**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính*****Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh***

Hiện nay chưa có quyết định giao đất và chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất gây tiềm ẩn rủi ro về tài chính đối với Công ty: Dự án chung cư 327/8, 327/9, 327/9B Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh; Chung cư 477/61 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh. Đây là các dự án thuộc chương trình nhà tái định cư giải tỏa nhà trên và ven kênh Nhiêu Lộc Thị Nghè mà Công ty đã đầu tư theo chỉ đạo của UBND TP.HCM, UBND Quận Bình Thạnh và đã đưa vào kinh doanh tiêu thụ từ năm 1999 trở về trước nhưng do ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch chung của đường Phạm Văn Đồng nên đến nay Công ty chưa có quyết định giao đất chính thức. Hiện nay công ty đang chờ UBND Thành phố xem xét giải quyết do UBND Thành phố đã giao Sở Quy hoạch kiến trúc chủ trì phối hợp với các đơn vị để thực hiện.

Đối với Chung cư 67/4 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3: Công ty đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất (vốn gốc) của dự án cho ngân sách nhà nước. Hiện nay Công ty đang xin miễn nộp tiền sử dụng đất đối với các khách hàng di dời tái định cư do bị giải tỏa nhà lụp sụp nằm dọc kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè trên địa bàn Quận Bình Thạnh bố trí về các chung cư của công ty theo quyết định của Ủy ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã làm việc với Chi cục Thuế quận Bình Thạnh để cung cấp hồ sơ, số liệu và đã lập biên bản làm việc với chi cục thuế ngày 19/08/2019. Hiện nay Chi cục Thuế quận Bình Thạnh đang trình hồ sơ đề Cục Thuế Thành phố xem xét giải quyết các trường hợp này cho công ty để nhanh chóng quyết toán dứt điểm tiền sử dụng đất đối với dự án.

Các trường hợp khách hàng trả trước tiền để mua nền, nhà nhưng dự án bị thu hồi, không có nền giao cho khách hàng, có khả năng Công ty bị thiệt hại rất lớn nếu nhà nước không có chính sách hỗ trợ hoặc đền bù bằng đất cho Công ty. Cụ thể: Dự án dọc trục Đinh Bộ Lĩnh P26 còn 25 nền chưa bàn giao; Dự án Khu nhà ở ven sông Sài Gòn phường 25 còn 26 nền chưa bàn giao. Công ty đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền nhà giao của 02 dự án trên. Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng.

***(Chi tiết tại thuyết minh số 22.)***

Một số nội dung liên quan đến tiền sử dụng đất của các dự án đang chờ Cục thuế TP. Hồ Chí Minh giải quyết tại Chung cư 346 Phan Văn Trị P11; 23/49 Đinh Tiên Hoàng; 67/4 Đinh Tiên Hoàng P3; Dự án khu nhà ở chung cư Trường Sa, phường 17; Dự án Khu nhà ở dọc trục Đinh Bộ Lĩnh, phường 26; Dự án Khu nhà ở Bắc Đinh Bộ Lĩnh, phường 26.

***Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10***

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 3.001.398.641 VND. Yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Công ty và các cổ đông cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay cho đến khi Công ty có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại 31/12/2019 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

***Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn***

Công ty được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh giao đất để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại Phường 12 và 13, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 2078/UBND-ĐTMT ngày 16/05/2014 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, diện tích đất công cần phải đền bù cho Nhà nước là 4.213,4 m<sup>2</sup> theo giá tạm tính là 146.791.051.300 đồng và giá bán bảo toàn vốn 40 căn hộ (diện tích là 2.326 m<sup>2</sup>) của Chung cư Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh để phục vụ tái định cư các hộ dân liên quan mà Công ty sẽ thu lại Nhà nước là 13.636.000 đồng/m<sup>2</sup> với tổng số tiền là 31.717.336.000 đồng. Do vậy, chi phí đền bù đất công sau khi bù trừ tiền thu 40 căn hộ chung cư nêu trên có thể phải nộp cho Nhà nước tạm tính là 115.073.715.300 đồng. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng liên quan để xem xét lại các vấn đề đã nêu nhằm có được kết quả mà các bên liên quan có thể chấp nhận được. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể xác định được chi phí đền bù mà Công ty cần phải nộp cho Nhà nước và các ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp.

**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 hợp nhất**

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

Theo Công văn số 8921/CT-QLĐ ngày 31/10/2013 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh về việc kiến nghị xử lý tính phạt chậm nộp tiền sử dụng đất tại phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh theo Kết luận số 2889/KL-TTCTP-VT của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số 985/TB-CCT-TB ngày 23 tháng 7 năm 2014 của Chi cục thuế Quận 7, Công ty phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất là 11.397.049.447 đồng. Hiện nay Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để kiến nghị sửa đổi lại Kết luận trên. Với những bằng chứng hiện có, chúng tôi không thể xác định được khoản tiền phạt chậm nộp Công ty phải nộp và ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Cấu trúc Tập đoàn****Tổng số công ty con:**

- Số lượng công ty con được hợp nhất: 6
- Số lượng công ty con không được hợp nhất: 0

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền 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. 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
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.
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp (Gián tiếp qua Nhà Sài Gòn)	phường Hiệp Thành, Quận 12, TP Hồ Chí Minh.			Xây dựng nhà và kinh doanh nhà.



**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 hợp nhất**

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

Công ty có các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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 Đầu tư 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 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 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 Cổ phần 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 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 Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	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 Cổ phần 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 Cổ phần Địa ốc 11	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...
Công ty Liên doanh Đại Dương	80 Đông Du & 88 Đồng Khởi, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Khách sạn, đặt phòng khách sạn.

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

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

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**

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**

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 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn chưa được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **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 Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

#### **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.

### **Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế.

### **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.



## 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 hợp nhất

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, vàng tiền tệ, 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.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày 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 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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 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.

#### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo 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 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 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 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. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

***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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.



***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.

Các khoản dự phòng được thực hiện theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

***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.



**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.

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
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08	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.

**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.

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.

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất cho phần đất tại Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp với diện tích 183.427 m<sup>2</sup> theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 10381/TB-CT ngày 30/08/2017 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh. Tiền thuê đất nêu trên được tính từ ngày 01/01/2018 đến hết thời hạn thuê đất. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê còn lại là 32 năm.

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, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.



### **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.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

### **Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh**

Trích lập dự phòng phải trả theo chênh lệch giá vàng do không có nền nhà giao cho khách hàng tại dự án bán nhà của Công ty. Các khoản dự phòng được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng.

### **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 hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### **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 theo Chuẩn mực kế toán số 14.

***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 phân 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 theo Chuẩn mực kế toán số 14.

***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.

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 hợp đồng xây dựng***

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

***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;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

30-C  
TY  
TOÁN  
ÁN  
C  
P.H.A

28  
CỘ  
SÀ  
ỆM  
ÁN  
H



## **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.

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.

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 này;
- 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**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 hợp nhất**

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

**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 hợp nhất 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 của công ty mẹ. 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:

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu đã kiểm toán năm trước</u> VND	<u>Số liệu điều chỉnh năm nay</u> VND	<u>Chênh lệch</u> VND	<u>Ghi chú</u>
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	621.489.021.854	622.791.085.736	1.302.063.882	
Phải thu ngắn hạn	136	1.462.808.843.407	1.323.880.035.885	(138.928.807.522)	
Hàng tồn kho	141	2.353.536.327.522	2.470.202.077.897	116.665.750.375	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	29.747.450.399	30.331.150.473	583.700.074	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	27.882.784.956	41.503.398.477	13.620.613.521	
Phải thu dài hạn khác	216	202.243.653.097	5.306.955.581	(196.936.697.516)	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(51.942.248.830)	(48.400.078.301)	3.542.170.529	
Chi phí trả trước dài hạn	261	122.018.677.784	122.000.516.819	(18.160.965)	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	43.285.850.573	43.465.968.418	180.117.845	
Phải trả ngắn hạn khác	319	388.227.640.468	387.211.202.383	(1.016.438.085)	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	14.970.530.929	14.770.530.929	(200.000.000)	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	88.033.481.165	66.052.801.499	(21.980.679.666)	
Phải trả dài hạn khác	337	833.202.301.086	637.282.041.655	(195.920.259.431)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	968.488.413.688	967.344.781.101	(1.143.632.587)	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	657.122.322.369	677.033.846.671	19.911.524.302	
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	691.332.812.634	714.542.310.591	23.209.497.957	
Giá vốn hàng bán	29	459.307.783.185	481.589.001.297	22.281.218.112	
Chi phí tài chính	22	26.823.029.534	23.280.859.005	(3.542.170.529)	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	127.524.872.075	127.324.872.075	(200.000.000)	
Thu nhập khác	34	32.434.169.275	32.507.414.866	73.245.591	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	20.732.929.265	21.613.831.981	880.902.716	

**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 hợp nhất**

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

**5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.606.976.475	9.852.010.586
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	172.905.707.961	185.080.326.928
Các khoản tương đương tiền	225.268.390.856	188.709.181.271
	<u><u>400.781.075.292</u></u>	<u><u>383.641.518.785</u></u>



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

Số 41 Đường Nguyễn Anh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất kèm theo

6 . 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
Đầu tư ngắn hạn	111.280.741.440	111.280.741.440	35.619.655.480	35.619.655.480
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>[1]</sup>	111.280.741.440	111.280.741.440	4.719.655.480	4.719.655.480
Các khoản đầu tư khác	-	-	30.900.000.000	30.900.000.000
Đầu tư dài hạn	25.545.565.867	25.545.565.867	22.541.565.867	22.541.565.867
Tiền gửi có kỳ hạn	22.545.565.867	22.545.565.867	496.000.000	496.000.000
Trái phiếu <sup>[2]</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	19.045.565.867	19.045.565.867
	136.826.307.307	136.826.307.307	58.161.221.347	58.161.221.347

<sup>[1]</sup> Tại 31/12/2019, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 46.884.741.440 VND tại công ty Mẹ 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.

<sup>[2]</sup> Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương 3.000.000.000 đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12/12/2018 đến 12/12/2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hàng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất kèm theo

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>1.147.368.117.493</b>	<b>1.144.438.529.994</b>	<b>921.279.819.739</b>	<b>914.723.244.560</b>
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 Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	11.103.597.670	11.103.597.670	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	8.088.385.464	8.088.385.464	10.587.500.000	10.587.500.000
Công ty Liên doanh Đại Dương	278.320.557.282	278.320.557.282	91.736.738.739	91.736.738.739
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	45.938.124.000	45.938.124.000	45.938.124.000	45.938.124.000
Công ty Liên doanh Cao Ốc Indochine	16.818.237.763	16.818.237.763	16.983.241.000	13.797.295.314
Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	5.970.327.476	4.144.157.600	7.851.316.000	6.025.146.124
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	12.000.000.000	11.506.380.009	12.000.000.000	11.541.134.152
Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	9.806.292.087	9.806.292.087	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	23.270.772.085	23.270.772.085	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	7.607.844.425	7.607.844.425	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	47.271.195.684	47.271.195.684	34.460.000.000	34.460.000.000
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	77.783.557	77.783.557	747.900.000	304.271.482
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam	750.000.000	140.202.368	750.000.000	108.034.749
Công ty TNHH Xử lý nước thải Tân Việt	875.000.000	875.000.000	875.000.000	875.000.000
				443.628.518
				641.965.251
				-

**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 hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 hợp nhất kèm theo

Đầu tư vào đơn vị khác	614.738.391.292	584.612.713.661	30.125.677.631	614.738.391.292	572.894.888.170	41.843.503.122
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	30.143.670.000	30.143.670.000	-	30.143.670.000	30.143.670.000	-
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	178.139.423.410	-	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 Khu lưu trú CN (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn)	309.936.512	309.936.512	-	309.936.512	309.936.512	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	25.528.600.000	271.057.309	25.257.542.691	25.528.600.000	271.057.309	25.257.542.691
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài	1.318.338.580	1.318.338.580	-	1.318.338.580	1.318.338.580	-
Quý tín dụng Chợ	20.649.625	20.649.625	-	20.649.625	20.649.625	-
Công ty Cổ phần Bao bì Dầu thực vật	1.500.000.000	609.865.060	890.134.940	1.500.000.000	600.004.960	899.995.040
Tăng do hợp nhất liên kết					3.842.160.609	(3.842.160.609)
	<b>1.762.106.508.785</b>	<b>1.729.051.243.655</b>	<b>33.055.265.130</b>	<b>1.536.018.211.031</b>	<b>1.487.618.132.730</b>	<b>48.400.078.301</b>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên doanh, liên kết trong năm: xem chi tiết tại Thuyết minh số 42.



**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 hợp nhất**

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

**7 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	-	1.300.854.531	-
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	119.485.349.098	-	119.485.349.098	-
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>				
Công ty CP Địa ốc 10	2.490.787.170	-	2.490.787.170	-
Công ty CP Hùng Vương	25.465.575.574	25.465.575.574	35.478.746.667	6.980.230.566
Công ty TNHH Tân Thịnh An	136.004.603.775	-	136.063.403.863	-
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	12.142.928.181	-	2.533.030.762	-
Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh	16.139.248.791	-	16.139.248.791	-
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Địa Ốc III	309.908.975	-	309.908.975	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Bình Thạnh	5.407.289.815	-	5.407.289.815	-
<i>Công ty CP Địa ốc 10</i>				
Dự án Bắc Rạch Chiếc	29.587.000.075	-	30.385.278.148	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>				
Các khoản phải thu khách hàng khác	234.510.794.057	9.968.337.695	267.410.639.619	9.966.277.248
	<b>589.865.649.720</b>	<b>35.433.913.269</b>	<b>622.791.085.736</b>	<b>16.946.507.814</b>

**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 hợp nhất**

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>				
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	656.491.760	744.877.000	457.567.300
<i>Công ty CP Địa ốc 10</i>				
Dự án Bắc Rạch Chiếc	49.216.539.456	-	50.471.464.203	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>				
Các khoản phải thu khách hàng khác	29.694.960.460	241.659.045	50.266.457.258	241.659.045
	<b>79.656.376.916</b>	<b>898.150.805</b>	<b>101.482.798.461</b>	<b>699.226.345</b>

**8 . 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
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Địa ốc 6	24.972.346.927	-	1.519.219.927	-
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	-
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>				
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	19.483.694.832	-	35.356.068.966	-
<i>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</i>				
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	1.376.419.000	-	-	-
<i>Trả trước đối tượng khác</i>				
Trả trước khác	18.535.461.493	-	33.563.652.107	-
	<b>76.001.854.424</b>	<b>-</b>	<b>77.571.661.000</b>	<b>-</b>

**9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Khách vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	9.535.282.934	9.535.282.934
Khách hàng khác vay	1.827.289.069	2.027.289.069
	<b>11.362.572.003</b>	<b>11.562.572.003</b>

**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 hợp nhất**

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

**10 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phải thu về cổ phần hóa	619.632.720	-	619.632.720	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	399.559.420.077	-	388.974.972.141	-
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	43.717.050.000	-	-	-
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	18.427.164.186	-	63.425.053.319	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà	6.626.579.000	-	11.157.500.112	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place) <sup>[2]</sup>	146.945.377.260	-	146.276.457.835	-
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	51.851.779.621	-	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	-
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Đối tượng khác	1.925.030.000	-	245.465.609	-



**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 hợp nhất**

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.480.207.638	-	183.691.799	-
<b>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.746.575.342	-	54.794.521	-
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Đối tượng khác	1.733.632.296	-	128.897.278	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	260.417.328	-	-	-
Tạm ứng <sup>[7]</sup>	69.451.288.346	-	70.821.353.806	-
Ký cược, ký quỹ	1.403.973.048	-	1.898.061.690	-
Phải thu khác	855.040.978.141	-	861.382.323.729	-
<b>Tại Công ty Mẹ</b>				
Ban Giải phóng MB Q.10 <sup>[3]</sup>	129.511.834.551	-	117.528.244.551	-
Ban Giải phóng MB Q.8 <sup>[4]</sup>	640.604.066.530	-	640.012.077.154	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp <sup>[1]</sup>	30.054.916.637	-	29.810.091.762	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	1.093.097.610	-	1.093.097.610	-
<b>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</b>				
Ông Nguyễn Bửu Diệt <sup>[5]</sup>	2.111.573.545	-	2.111.573.545	-
<b>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</b>				
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú <sup>[6]</sup>	5.260.161.809	-	5.260.161.809	-
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Phải thu khác	46.405.327.459	-	65.567.077.298	-
	<b>1.329.815.917.298</b>	<b>-</b>	<b>1.323.880.035.885</b>	<b>-</b>

<sup>[1]</sup> Lãi chậm góp vốn.

<sup>[2]</sup> Lợi nhuận tạm chia 11 tháng 2019 theo NQ BoM rsn/21/2019 ngày 15/12/2019 Cty OCEANPLACE.

<sup>[3]</sup> Tổng công ty chi tiền bồi thường tạm cư cho các hộ dân thuộc Dự án Nguyễn Kim B cho Ban BTGPMB Q.10.

<sup>[4]</sup> Ứng hộ Ban Giải phóng MB Q.8 tiền vốn để đền bù Dự án Rạch Ụ Cây - giai đoạn 1 (vốn NSNN).

<sup>[5]</sup> Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh:

Ngày 21/05/2019, Công ty có đơn khởi kiện số 275/ĐOBT gửi đến Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh để khởi kiện Ông Nguyễn Bửu Diệt - Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp của Công ty để thu hồi công nợ với số tiền đề nghị thu hồi là: 5.640.314.662 đồng (trong đó tiền vốn: 2.311.604.370 đồng và tiền lãi phát sinh là 3.328.710.292 đồng). Ông Diệt đã chủ động nộp cho Công ty số tiền là 200 triệu đồng để xin tạm khắc phục hậu quả. Hiện nay, Công ty đang chờ Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh đưa ra xét xử sau 2 phiên hòa giải không thành để công ty thu hồi công nợ đối với Ông Nguyễn Bửu Diệt.

**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 hợp nhất**

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

<sup>[6]</sup> Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5:

Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú số tiền 5.260 triệu đồng liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú phải trả số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

<sup>[7]</sup> Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn:

Trong đó khoản phải thu các đội thi công tại 31/12/2019 là 60.263.688.731 đồng bao gồm:

- Khoản phải thu Đội xây dựng số 3 liên quan đến chi phí phát sinh Công trình Block Era 4 - Thời đại với số tiền 12.616.096.030 đồng và Công trình Block Era 4 - Đức Khải với số tiền 18.170.900.131 đồng;
- Khoản phải thu Đội xây dựng số 2 với số tiền 23.505.622.462 đồng liên quan đến các chi phí phát sinh của Công trình Lan Phương Plaza;
- Khoản phải thu Đội xây dựng số 18 với số tiền 4.929.503.076 đồng liên quan đến các chi phí phát sinh Công trình trung tâm thương mại Vincom - Rạch Giá;
- Khoản phải thu Đội xây dựng số 16 với số tiền 1.440.045.314 đồng liên quan đến Công trình 150 căn biệt thự Vinpearl Phú Quốc 3 và 4.

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>				
Phải thu về cổ phần hóa	1.511.260.631	-	1.511.260.631	-
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	32.372.426.841	-	3.785.694.950	-
<b>Tại Công ty Mẹ</b>				
Công ty CP Địa ốc Tân Bình <sup>[8]</sup>	24.438.816	-	-	-
<b>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</b>				
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn <sup>[9]</sup>	29.244.619.825	-	-	-
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Phải thu đối tượng khác	3.103.368.200	-	3.785.694.950	-
	<b>33.893.687.472</b>	<b>-</b>	<b>5.306.955.581</b>	<b>-</b>

<sup>[8]</sup> 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.

<sup>[9]</sup> Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Tân Bình:

Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh tại khu đất 131.450,6 m2. Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;

Thời hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày ký hợp đồng góp vốn (ngày 27/08/2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;

Tình trạng của dự án tại ngày 31/12/2019: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**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 <sup>[1]</sup>	2.354.807.248.344	-	2.094.200.490.401	-
Thành phẩm	546.598.564	-	1.250.279.339	-
Hàng hoá	83.885.646.000	-	83.885.646.000	-
Hàng hóa bất động sản	273.531.264.532	-	290.865.662.157	-
	<b>2.712.791.212.440</b>	<b>-</b>	<b>2.470.202.077.897</b>	<b>-</b>

<sup>[1]</sup> Trong đó, toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án "Khu dân cư Phường Phú Mỹ, Quận 7" có giá trị ghi sổ tại thời điểm cuối năm là 565.537.543.383 đồng đã được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 4839/15/TC/XXXV.4 ngày 24/01/2016. Bên cạnh đó, công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn có thể chấp thêm 06 căn hộ chung cư tại dự án Chung cư Phường 9, Quận 3 để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAL201812266966/HĐTC ngày 24/10/2018.

**12 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</b>				
Dự án Trường Sa	45.846.750.376	45.846.750.376	30.025.733.969	30.025.733.969
Dự án A9 Bắc Đỉnh Bộ Lĩnh	83.959.157.199	83.959.157.199	81.635.709.283	81.635.709.283
<b>Công ty CP Địa ốc 10</b>				
Dự án 458 Nguyễn Tất Thành	196.560.544.945	196.560.544.945	196.560.544.945	196.560.544.945
Bắc Rạch Chiếc	35.270.568.585	35.270.568.585	37.393.622.012	37.393.622.012
<b>Dự án khác</b>				
Dự án khác	10.022.567.520	10.022.567.520	16.944.030.558	16.944.030.558
	<b>371.659.588.625</b>	<b>371.659.588.625</b>	<b>362.559.640.767</b>	<b>362.559.640.767</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang  
Tại Công ty Mẹ**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	127.374.984.594	107.982.426.629
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
<b>Dự án khác</b>		
Dự án khác	120.636.364	7.000.000
	<b>127.495.620.958</b>	<b>107.989.426.629</b>



**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 hợp nhất**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất 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
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2019	34.156.501.005	13.172.246.834	14.438.883.336	3.676.330.180	580.103.333	66.024.064.688
Mua sắm	-	241.400.000	-	167.818.182	-	409.218.182
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.337.500)	-	(36.337.500)
Giảm do phân loại sang chi phí trả trước	-	-	-	(33.820.000)	-	(33.820.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>34.156.501.005</b>	<b>13.413.646.834</b>	<b>14.438.883.336</b>	<b>3.773.990.862</b>	<b>580.103.333</b>	<b>66.363.125.370</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2019	17.962.696.424	12.038.692.117	12.884.953.416	3.369.737.066	519.620.437	46.775.699.460
Trích khấu hao	1.659.301.442	671.563.152	236.942.868	160.966.606	54.066.210	2.782.840.278
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.337.500)	-	(36.337.500)
Giảm do phân loại sang chi phí trả trước	-	-	-	(8.454.996)	-	(8.454.996)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>19.621.997.866</b>	<b>12.710.255.269</b>	<b>13.121.896.284</b>	<b>3.485.911.176</b>	<b>573.686.647</b>	<b>49.513.747.242</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019	16.193.804.581	1.133.554.717	1.553.929.920	306.593.114	60.482.896	19.248.365.228
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>14.534.503.139</b>	<b>703.391.565</b>	<b>1.316.987.052</b>	<b>288.079.686</b>	<b>6.416.686</b>	<b>16.849.378.128</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.885.077.897

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2019	21.301.816.554	183.827.300	834.713.167	22.320.357.021
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>21.301.816.554</b>	<b>183.827.300</b>	<b>834.713.167</b>	<b>22.320.357.021</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2019	1.766.380.508	183.827.300	776.559.343	2.726.767.151
Trích khấu hao	713.035.740	-	53.843.320	766.879.060
Tăng do phân loại lại	7.689.496	-	-	7.689.496
Giảm do phân loại lại	-	-	(7.689.496)	(7.689.496)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>2.487.105.744</b>	<b>183.827.300</b>	<b>822.713.167</b>	<b>3.493.646.211</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019	19.535.436.046	-	58.153.824	19.593.589.870
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>18.814.710.810</b>	<b>-</b>	<b>12.000.000</b>	<b>18.826.710.810</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				988.540.467

**15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Giá trị quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa và quyền sử dụng đất</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2019	1.084.549.787	322.369.834.188	323.454.383.975
Tặng khác	-	851.851.581	851.851.581
Giảm khác	-	(7.221.314.666)	(7.221.314.666)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.084.549.787</b>	<b>316.000.371.103</b>	<b>317.084.920.890</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	92.626.429.263	92.626.429.263
Trích khấu hao	-	8.459.088.738	8.459.088.738
Giảm khác	-	(1.888.930)	(1.888.930)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>101.083.629.071</b>	<b>101.083.629.071</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2019	1.084.549.787	229.743.404.925	230.827.954.712
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.084.549.787</b>	<b>214.916.742.032</b>	<b>216.001.291.819</b>

**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 hợp nhất**

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

**b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

	<u>Giá trị quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa và quyền sử dụng đất</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	290.865.662.157	290.865.662.157
Tăng khác	-	6.082.424.593	6.082.424.593
Giảm khác	-	(23.416.822.218)	(23.416.822.218)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>273.531.264.532</b>	<b>273.531.264.532</b>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	290.865.662.157	290.865.662.157
Tại ngày 31/12/2019	-	273.531.264.532	273.531.264.532

**16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	129.111.237	96.458.720
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.714.048.746	50.122.670.628
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
<i>Chi phí lãi vay Rạch U cây năm 2010 - 2013</i>	33.730.863.080	33.730.863.080
<i>Chi phí quản lý chung cư, tiền thuê định giá....</i>	11.559.525.462	8.724.357.656
<i>Chi phí khác</i>		
<i>Chi phí môi giới</i>	2.818.181.818	2.818.181.818
<i>Chi phí khác</i>	7.605.478.386	4.849.268.074
	<b>55.843.159.983</b>	<b>50.219.129.348</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
Chi phí thuê đất	14.795.738.594	14.524.817.711
<i>Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</i>		
Chi phí thuê đất	26.812.110.425	27.708.003.311
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>		
Lợi thế kinh doanh	56.705.130.977	64.805.863.973
<i>Chi phí trả trước dài hạn khác</i>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	311.327.756	477.814.670
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.332.038.992	14.484.017.154
	<b>109.956.346.744</b>	<b>122.000.516.819</b>



**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 hợp nhất**

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

**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
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
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 Xây dựng số 5	3.778.679.490	3.778.679.490	13.364.323.996	13.364.323.996
<i>Phải trả đối tượng khác</i>				
Các khoản phải trả	55.124.501.709	55.124.501.709	58.303.840.283	58.303.840.283
	<b>118.049.984.795</b>	<b>118.049.984.795</b>	<b>122.150.121.604</b>	<b>122.150.121.604</b>

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>		
Công ty Cổ phần Bất động sản NetLand	49.981.489.860	28.560.851.349
<i>Phải trả đối tượng khác</i>		
Đối tượng khác	22.663.114.466	40.580.827.212
	<b>72.644.604.326</b>	<b>69.141.678.561</b>
b) Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty CP Địa ốc 10	4.925.331.000	6.088.220.000
	<b>4.925.331.000</b>	<b>6.088.220.000</b>



**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 hợp nhất**

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

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay tại Địa Ốc Tân Bình	137.547.546	198.663.711
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản	198.649.553.202	160.811.817.933
Chi phí phải trả khác	93.458.182	2.072.519.388
	<b>198.880.558.930</b>	<b>163.083.001.032</b>
b) Chi phí phải trả dài hạn		
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>		
Chi phí tiền thuê đất Trung tâm Thương mại Hùng Vương	27.191.877.676	-
	<b>27.191.877.676</b>	<b>-</b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	19.078.178.700	35.852.368.090
	<b>19.078.178.700</b>	<b>35.852.368.090</b>
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu dự án tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	25.631.303.802	5.334.363.845
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại KCN Tân Thới Hiệp	69.667.520.072	-
Doanh thu An Hội 3 tại Công ty Mẹ	57.060.320.166	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	723.785.956	60.718.437.654
	<b>153.082.929.996</b>	<b>66.052.801.499</b>



**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 hợp nhất**

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

**22 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	333.125.879	138.865.406
Bảo hiểm xã hội	436.392	147.034.641
Bảo hiểm y tế	123.548.518	-
Bảo hiểm thất nghiệp	68.891.486	69.850.233
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34.209.179.319	22.666.708.617
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.017.666.270	13.025.519.270
<i>Phải trả khác</i>	<i>17.017.666.270</i>	<i>13.025.519.270</i>
Phải trả lãi vay	13.081.600.000	13.081.600.000
<i>Công ty TNHH Hoàn Cầu<sup>[1]</sup> tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>	<i>13.081.600.000</i>	<i>13.081.600.000</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	245.551.225.279	338.081.624.216
<i>Tại Công ty Mẹ</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>14.761.385.916</i>	<i>17.830.852.483</i>
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia</i>	<i>21.018.686.563</i>	<i>14.612.150.563</i>
<i>Phải trả đối tượng khác</i>		
<i>Các khoản khác</i>	<i>50.818.131.034</i>	<i>183.074.959.719</i>
	<b>310.385.673.143</b>	<b>387.211.202.383</b>

<sup>[1]</sup> Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh: Đây là dự án liên doanh do 02 đơn vị cùng góp vốn theo tỷ lệ 50/50 để thực hiện dự án Khu Cảnh Quan Bờ Sông Sài Gòn từ năm 1997-1999 số tiền là 18,6 tỷ đồng. Đến cuối năm 2002, Công ty đã chi hoàn trả 100% giá trị vốn góp cho Công ty TNHH Hoàn Cầu số tiền này đồng thời công ty cũng đã chi số tiền lãi tạm kết dư của dự án từ các năm 2002, 2003, 2004 với tổng số tiền là 13.081.600.000 đồng. Đây cũng là lý do mà công ty khó có thể giải quyết thu hồi lại số tiền lãi tạm kết dư trả cho đơn vị theo kiến nghị tại báo cáo kiểm toán các năm 2007 cho đến nay cũng như tại kết luận số 13/TTTP-P6 năm 2017. Về công nợ hàng năm hai đơn vị vẫn đối chiếu trong khi thực tế dự án vẫn còn tiếp diễn đến nay vẫn chưa hoàn tất đóng ranh kết thúc dự án.

<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	49.440.034.609	51.455.559.804
Các khoản phải trả, phải nộp khác	673.850.266.153	585.826.481.851
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
<i>Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp</i>	<i>453.211.852.580</i>	<i>398.313.780.437</i>
<i>Công ty CP đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim</i>	<i>138.421.873.932</i>	<i>104.632.513.554</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc 6</i>	<i>7.837.755.000</i>	<i>7.837.755.000</i>
<i>JINWEN INVESTMENT LTD</i>	<i>1.537.132.880</i>	<i>1.537.132.880</i>
<i>Phải trả đối tượng khác</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>72.841.651.761</i>	<i>73.505.299.980</i>
	<b>723.290.300.762</b>	<b>637.282.041.655</b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất kèm theo

**23 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	98.171.247.978	98.171.247.978	9.901.427.995	(53.995.639.508)	54.077.036.465	54.077.036.465
<b>Đối tượng khác</b>						
Vay tổ chức cá nhân khác	60.812.239.250	60.812.239.250	4.100.000.000	(53.995.639.508)	10.916.599.742	10.916.599.742
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</b>						
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi	7.194.680.226	7.194.680.226	5.152.339.663	-	12.347.019.889	12.347.019.889
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bến Thành	30.164.328.502	30.164.328.502	649.088.332	-	30.813.416.834	30.813.416.834
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	178.146.073.405	178.146.073.405	35.022.000.000	(44.660.000.000)	168.508.073.405	168.508.073.405
<b>Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5</b>						
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	15.080.000.000	15.080.000.000	20.842.000.000	(15.080.000.000)	20.842.000.000	20.842.000.000
<b>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</b>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	9.180.000.000	9.180.000.000	9.180.000.000	(9.180.000.000)	9.180.000.000	9.180.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</b>						
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	148.886.073.405	148.886.073.405	-	(15.400.000.000)	133.486.073.405	133.486.073.405
	<b>276.317.321.383</b>	<b>276.317.321.383</b>	<b>44.923.427.995</b>	<b>(98.655.639.508)</b>	<b>222.585.109.870</b>	<b>222.585.109.870</b>

**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 hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất kèm theo

<b>b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>					
Vay dài hạn	462.706.507.307	462.706.507.307	139.162.000.000	(61.322.000.000)	540.546.507.307
<b>Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5</b>					
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM	38.750.000.000	38.750.000.000	5.000.000.000	(10.000.000.000)	33.750.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	45.230.000.000	45.230.000.000	69.842.000.000	(35.922.000.000)	79.150.000.000
<b>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</b>					
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	29.840.433.902	29.840.433.902	(9.180.000.000)	-	20.660.433.902
<b>Công ty CP Địa ốc 10</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</b>					
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	148.886.073.405	148.886.073.405	-	(15.400.000.000)	133.486.073.405
Tổ chức, cá nhân khác	-	-	73.500.000.000	-	73.500.000.000
	<b>462.706.507.307</b>	<b>462.706.507.307</b>	<b>139.162.000.000</b>	<b>(61.322.000.000)</b>	<b>540.546.507.307</b>
Nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	178.146.073.405	178.146.073.405	35.022.000.000	(44.660.000.000)	168.508.073.405
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>284.560.433.902</b>	<b>284.560.433.902</b>			<b>372.038.433.902</b>



**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 hợp nhất**

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

**24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</i>		
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	10.445.156.260	8.923.514.534
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>		
Dự phòng phải trả khác <sup>[1]</sup>	31.587.032.487	31.587.032.487
	<u>42.032.188.747</u>	<u>40.510.547.021</u>

<sup>[1]</sup> Tại Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh:

Công ty đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền nhà giao của 02 dự án được nêu tại đoạn *"Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính"* tại *Thuyết minh số 1*. Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng.

56 -  
TY  
M TOA  
VÂN  
IC  
- TP. H

03  
T  
Đ  
TRAC  
M  
N I

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất kèm theo*

**25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Năm 2019</b>							
Tại ngày 01/01/2019	3.509.171.141.116	(307.952.241)	1.887.290.720	967.344.781.101	677.033.846.671	191.723.378.078	5.346.852.485.445
Tăng vốn trong năm nay <sup>[1]</sup>	427.386.000.000	-	-	(356.951.000.000)	(70.435.000.000)	-	-
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	408.713.069.588	10.149.964.158	418.863.033.746
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2017,201	-	-	-	240.997.587.304	(240.997.587.304)	-	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	(8.221.200.000)	-	(8.221.200.000)
Tăng khác <sup>[2]</sup>	2.104.784.000	-	-	12.995.251	(2.037.171.767)	-	80.607.484
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.930.367.399)	-	(4.930.367.399)
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-	-	-	-	(434.764.790.602)	-	(434.764.790.602)
Tăng/giảm do hợp nhất	(203.345.555)	(138)	-	(344.468.730)	207.089.537.432	(16.154.240.455)	190.387.482.554
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>3.938.458.579.561</b>	<b>(307.952.379)</b>	<b>1.887.290.720</b>	<b>851.059.894.926</b>	<b>531.450.336.619</b>	<b>185.719.101.781</b>	<b>5.508.267.251.228</b>

<sup>[1]</sup> 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).

<sup>[2]</sup> 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 VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**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 tại Công ty Mẹ	100%	3.938.458.579.561	100%	3.509.171.141.116
	<b>100%</b>	<b>3.938.458.579.561</b>	<b>100%</b>	<b>3.509.171.141.116</b>

**26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

a) Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
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
<b>Tài sản hình thành trong tương lai</b>		
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
	<b>447.650.484.976</b>	<b>447.650.484.976</b>

b) Ngoại tệ các loại	31/12/2019	01/01/2019
Đồng đô la Mỹ (USD)	1.835,05	2.861,73

c) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	3.113.830.997	3.130.666.997

**27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	117.966.431.522	113.569.678.791
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	213.564.445.982	407.207.971.067
Doanh thu hợp đồng xây dựng	176.940.175.380	193.539.921.257
Doanh thu khác	-	224.739.476
	<b>508.471.052.884</b>	<b>714.542.310.591</b>



**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 hợp nhất**

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

**28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	7.091.631.857	2.022.816.619
	<b>7.091.631.857</b>	<b>2.022.816.619</b>

**29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	66.180.199.174	35.680.696.036
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	127.092.803.751	265.886.854.310
Giá vốn thi công xây lắp	146.368.875.912	180.021.450.951
	<b>339.641.878.837</b>	<b>481.589.001.297</b>

**30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.584.200.309	8.229.462.281
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	4.272.298.405	8.606.083.970
Cổ tức, lợi nhuận được chia	350.437.926.517	372.087.998.946
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	4.987.029.353	14.102.954.490
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	3.581.965.486
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.212.994.958	15.398.843.794
	<b>379.494.449.542</b>	<b>422.007.308.967</b>

**31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.735.432.417	6.869.670.379
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	-	6.295.670.822
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.161.333	340.753.254
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	73.854.721	231.977.042
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(15.547.539.476)	8.840.044.054
Chi phí tài chính khác	663.002.204	702.743.454
	<b>(9.073.088.801)</b>	<b>23.280.859.005</b>

**32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.175.199.542	3.846.147.514
Chi phí khác bằng tiền	495.215.033	234.360.508
Chi phí bảo hành	1.882.347.255	6.112.236.770
	<b>3.552.761.830</b>	<b>10.192.744.792</b>

**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 hợp nhất**

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

**33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	2.506.242.523	3.011.755.726
Chi phí nhân công	71.122.005.838	73.877.935.331
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.890.549.730	2.849.379.250
Thuế, phí, lệ phí	1.479.667.486	9.958.402.360
Chi phí dự phòng/hoàn nhập	18.624.019.468	(1.729.054.856)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.656.834.279	10.059.303.454
Chi phí khác bằng tiền	25.937.671.238	29.297.150.810
	<b>136.216.990.562</b>	<b>127.324.872.075</b>

**34 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	509.187.864	390.927.272
Xử lý công nợ	8.352.788.377	-
Tiền thù lao người đại diện vốn	1.740.724.334	-
Tiền thưởng, phạt thu được	4.543.713.842	22.158.157.420
Thuế được giảm	409.091	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	352.747.529	-
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	10.282.436.515	9.958.330.174
	<b>36.362.306.050</b>	<b>32.507.414.866</b>

**35 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	506.460.591	-
Chi hộ tiền thù lao người đại diện vốn	1.950.064.334	-
Chi hộ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	5.106.927.045	-
Các khoản bị phạt	2.295.184.873	827.801.257
Chi phí khác	4.883.609.213	10.672.997.101
	<b>14.742.246.056</b>	<b>11.500.798.358</b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**36 . 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	525.935.962.405	513.145.942.278
Các khoản điều chỉnh tăng	27.236.248.034	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(366.444.704.401)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	186.727.506.038	513.145.942.278
Thuế TNDN năm trước bổ sung	405.739.702	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>29.099.064.849</b>	<b>21.613.831.981</b>

**37 . 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	21.048.621.333	17.501.913.162
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>21.048.621.333</b>	<b>17.501.913.162</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	161.266.651	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>161.266.651</b>	<b>-</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.111.356.361)	2.496.319.947
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(4.111.356.361)</b>	<b>2.496.319.947</b>



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

## 56

**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 hợp nhất**

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

***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 tỷ giá hối đoái:***

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

***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>
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	400.781.075.292	-	-	400.781.075.292
Phải thu khách hàng, phải thu	1.884.247.653.749	112.651.913.583	-	1.996.899.567.332
Các khoản cho vay	11.362.572.003	-	-	11.362.572.003
Đầu tư ngắn hạn	111.280.741.440	-	-	111.280.741.440
Đầu tư dài hạn	-	607.228.692.029	-	607.228.692.029
	<u>2.407.672.042.484</u>	<u>719.880.605.612</u>	<u>-</u>	<u>3.127.552.648.096</u>

**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 hợp nhất**

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

**Tại ngày 01/01/2019**

Tiền và các khoản tương đương tiền	383.641.518.785	-	-	383.641.518.785
Phải thu khách hàng, phải thu	1.929.724.613.807	106.090.527.697	-	2.035.815.141.504
Các khoản cho vay	11.562.572.003	-	-	11.562.572.003
Đầu tư ngắn hạn	35.619.655.480	-	-	35.619.655.480
Đầu tư dài hạn	588.879.878.858	-	-	588.879.878.858
	<b>2.949.428.238.933</b>	<b>106.090.527.697</b>	<b>-</b>	<b>3.055.518.766.630</b>

**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
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	222.585.109.870	372.038.433.902	-	594.623.543.772
Phải trả người bán, phải trả khác	428.435.657.938	723.290.300.762	-	1.151.725.958.700
Chi phí phải trả	198.880.558.930	27.191.877.676	-	226.072.436.606
	<b>849.901.326.738</b>	<b>1.122.520.612.340</b>	<b>-</b>	<b>1.972.421.939.078</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Vay và nợ	276.317.321.383	284.560.433.902	-	560.877.755.285
Phải trả người bán, phải trả khác	509.361.323.987	637.282.041.655	-	1.146.643.365.642
Chi phí phải trả	163.083.001.032	-	-	163.083.001.032
	<b>948.761.646.402</b>	<b>921.842.475.557</b>	<b>-</b>	<b>1.870.604.121.959</b>

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.



## 39 . THÔNG TIN KHÁC

**Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh**

Đối với khoản nợ Công ty TNHH Hoàn Cầu của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh (*Chi tiết xem tại thuyết minh số 21.*). Công ty đã tiếp xúc làm việc với đại diện Công ty TNHH Hoàn Cầu để giải quyết dứt điểm công nợ tài chính, qua đó 02 Công ty đã đi đến thống nhất sẽ thực hiện các thủ tục để quyết toán và thanh lý dứt điểm hợp đồng liên doanh dự án theo đúng các quy định về tài chính và pháp luật hiện hành. Hiện Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh đã có các báo cáo số 605, 606 ngày 15/10/2019 gửi về Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn và Thanh tra thành phố để báo cáo quá trình giải quyết vụ việc và các vấn đề khó khăn vướng mắc để xin ý kiến chỉ đạo giải quyết.

**Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10**

Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Công ty đang tiến hành giải trình về các thủ tục theo quy định nhà nước. Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Rong theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần đăng ký lần đầu số 0314371943, đăng ký thay đổi lần 02 ngày 26/11/2018, với số vốn điều lệ là 677.000.000.000 đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 31,00% vốn điều lệ. Hiện nay, Công ty chưa góp vốn Điều lệ.

**Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5**

Số dư khoản phải thu khách hàng Công ty TNHH Tân Thịnh An khoảng 144.737 triệu đồng là khoản phải thu của hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại phường 7, quận 5, TP.HCM thì Công ty TNHH Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH Tân Thịnh An nhưng Công ty TNHH Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Công ty đã làm thủ tục khởi kiện ra tòa án và tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này.

Số dư khoản phải thu về lãi trả chậm còn lại của Công ty CP Hùng Vương số tiền 1.100.976,03 USD tương đương 25.465 triệu đồng. Năm 2019, giữa Công ty và Công ty CP Hùng Vương có xác nhận đối chiếu công nợ đầy đủ số tiền nêu trên. Công ty đã đánh giá khả năng khó thu hồi nợ và trích lập dự phòng 100% số nợ mà Công ty CP Hùng Vương còn nợ trên.

Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú số tiền 5.260 triệu đồng liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú phải trả số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

**Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn**

Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 22/10/2002 của Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận kiến trúc - quy hoạch công trình "Cụm chung cư cao tầng tại Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh" thì diện tích xây chung cư là 7.527 m<sup>2</sup> và phần diện tích công cộng là 2.531 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 04/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty, diện tích đất xây dựng chung cư là 7.464 m<sup>2</sup> (trong đó 2.998,1 m<sup>2</sup> giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m<sup>2</sup> giao đất không thu tiền sử dụng đất). Hiện nay, các cơ quan có liên quan đang đề nghị Công ty nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho phần diện tích 4.465,9 m<sup>2</sup>. Công ty sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có quyết định chính thức của các cơ quan chức năng.

Hiện tại còn 6 hộ dân chưa chịu di dời để trả mặt bằng cho Công ty thực hiện xây dựng các công trình còn lại tại chung cư Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh do tiền đền bù đất chưa sát với giá thị trường. Tuy nhiên, Công ty và Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 3 chưa chấp nhận với các đòi hỏi của các hộ dân này.

Theo ý kiến của KTTN Khu vực IV, Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp phải nộp bổ sung tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp với tổng số tiền là 3.995.327.768 đồng tuy nhiên công ty này chưa ghi nhận số tiền phải nộp này.

## 40 . 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 hợp nhất này.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

MẪU SỐ B 09-DN

	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.966.431.522	206.472.814.125	176.940.175.380	501.379.421.027	-	501.379.421.027
Chi phí bộ phận trực tiếp	66.305.761.870	127.092.803.751	146.368.875.912	339.767.441.533	(125.562.696)	339.641.878.837
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	51.660.669.652	79.380.010.374	30.571.299.468	161.611.979.494	125.562.696	161.737.542.190
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	409.218.182	-	409.218.182
Tài sản không phân bổ	-	-	-	8.799.493.070.153	(734.520.212.697)	8.064.972.857.456
Tổng tài sản	-	-	-	8.799.493.070.153	(734.520.212.697)	8.064.972.857.456
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	3.013.974.795.663	(462.381.200.081)	2.551.593.595.582
Tổng nợ phải trả	-	-	-	3.013.974.795.663	(462.381.200.081)	2.551.593.595.582

Theo khu vực địa lý

	Thành phố Hồ Chí Minh	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	501.379.421.027	-	501.379.421.027
Tổng chi phí mua TSCĐ	409.218.182	-	409.218.182
Tài sản bộ phận	8.799.493.070.153	(734.520.212.697)	8.064.972.857.456
Nợ phải trả bộ phận	3.013.974.795.663	(462.381.200.081)	2.551.593.595.582



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

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

**42 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 42.)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	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
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	-	6.662.092.199
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>			
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.228.818.291	-
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	-	893.185.508
<b>Lãi đi vay vốn</b>			
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	-	560.786.233
<b>Cổ tức, lợi nhuận nhận được</b>			
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 liên kết	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 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
<b>Phải thu khách hàng</b>			
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 Địa ốc 7	Công ty liên kết	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 Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	309.908.975	309.908.975
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	9.535.282.934	9.535.282.934
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>			
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
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	141.825.000	141.825.000



**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 hợp nhất**

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

**Phải thu khác**

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	1.058.232.000
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	146.945.377.260	146.276.457.835
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	29.562.226.825	29.417.428.108

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 Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000


**Phải trả khác**

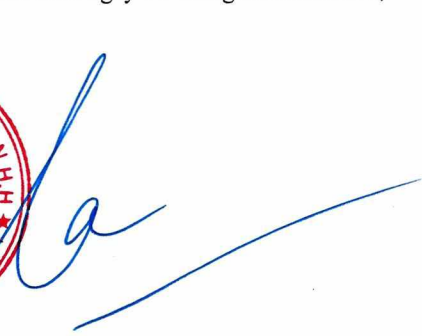
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	45.499.744	24.307.470
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000
Công ty CP Địa ốc 11	Công ty liên kết	1.600.000.000	1.000.000.000

**43 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Ngọc Linh  
Người lập

  
Đoàn Thúy Hiền  
Phụ trách Phòng TCKT

  
Nguyễn Phước Ngọc  
Người đại diện theo pháp luật

TP.HCM, ngày tháng năm 2020

