

**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 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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG CÔNG TY	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 đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Hội đồng Thành viên

Ông Hoàng Song Hà

Chủ tịch HĐQT

(Bổ nhiệm theo quyết định số 203/QĐ-UBND-TC ngày 12/10/2020)

Ông Nguyễn Phước Ngọc

Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật

(Miễn nhiệm ngày 12/10/2020)

Ông Lê Quốc Tuấn

Thành viên không chuyên trách HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty

(Bổ nhiệm theo quyết định số 110/QĐ-UBND-TC ngày 22/07/2020)

Ông Võ Hữu Hải

Thành viên

Bà Phan Thị Hoài Hương

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Tuấn

Thành viên không chuyên trách HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty

(Bổ nhiệm theo quyết định số 110/QĐ-UBND-TC ngày 22/07/2020)

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 đến ngày 22/07/2020 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 đến ngày 24/08/2020 theo quyết định số 136/QĐ-UBND-TC

Ông Nguyễn Phước Thịnh

Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 24/12/2020

Bà Đoàn Thúy Hiền

Phụ trách Phòng TCKT đến ngày 05/11/2020

Ông Võ Đình Phi Linh

Phụ trách Phòng TCKT từ ngày 05/11/2020 đến 24/12/2020

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Lộc

Kiểm soát viên chuyên trách

Bổ nhiệm ngày 03/12/2020

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:

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

- 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.

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,



KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Hoàng Hải Đăng

TP.HCM, ngày 05 tháng 05 năm 2021

Số: 81 /2021/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 "Tổng Công ty"), được lập ngày tháng năm 2021, từ trang 07 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 riêng 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

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..... Mặt khác, còn nhiều vấn đề tồn tại về mặt tài chính cần phải giải quyết được trình bày tại thuyết minh số 1. mục "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính". Những ảnh hưởng này tùy thuộc vào việc giải quyết của các cấp có thẩm quyền.

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 2020.

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 phải thu khách hàng ngắn hạn và dài hạn với số tiền 31.601.167.776 đồng và số tiền 56.060.852.732 đồng, trả trước người bán ngắn hạn với số tiền 1.783.988.787 đồng, phải thu ngắn hạn và dài hạn khác với số tiền 3.627.030.059 đồng và số tiền 3.091.812.630 đồng, phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 12.702.865.603 đồng, người mua trả tiền trước ngắn hạn và dài hạn với số tiền 443.860.920 đồng và số tiền 8.623.706.000 đồng, phải trả ngắn hạn và dài hạn khác với số tiền 10.393.316.810 đồng và 32.550.019.606 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);

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.

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 1.198.501.107 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.

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.

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 13.440.647.331 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh hồi tố này. Nếu công ty điều chỉnh 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.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2020 đang chi vượt với số tiền (3.653.462.086) đồng. Đến thời điểm cuối năm, công ty chưa tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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, đối tượng "Đội thi công xây dựng" với số tiền tại ngày 31/12/2020 và ngày 31/12/2019 lần lượt là 57.413.688.731 đồng và 60.263.688.731 đồng.

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-TTCT-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. Công ty chưa ghi nhận khoản phạt chậm nộp tiền sử dụng đất này và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để kiến nghị sửa đổi lại kết luận trên.

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 m² theo giá tạm tính là 146.791.051.300 đồng và giá bán bảo toàn vốn 40 căn hộ (diện tích là 2.326 m²) 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/m² 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. Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí đền bù cho Nhà nước và 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.

Công ty đang ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2020 vào chi phí của công trình Dự án khu dân cư Phú Mỹ - Quận 7 đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và triển khai dự án. Nếu không ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay này thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (mã số 22) và "Chi phí lãi vay" (mã số 23) sẽ tăng 34.973.120.162 đồng và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" (mã số 60) sẽ giảm với số tiền tương ứng.

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 2020, 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



Hoàng Trọng Minh

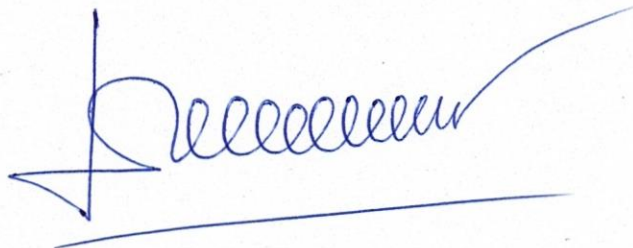
Tổng Giám đốc

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 7 tháng 7 năm 2021



Trần Trung Đức

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 3643-2021-263-1

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 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 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.950.853.855.899	5.321.002.598.410
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	891.291.898.853	400.781.075.292
1. Tiền	111		199.620.676.811	175.512.684.436
2. Các khoản tương đương tiền	112		691.671.222.042	225.268.390.856
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	48.336.687.756	111.235.156.733
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		48.336.687.756	111.235.156.733
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.225.916.152.083	1.982.460.661.075
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	558.179.607.764	599.015.188.887
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	52.172.087.002	76.001.854.424
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	9.535.282.934	11.362.572.003
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	611.679.033.601	1.331.452.648.583
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.712.169.665)	(35.433.913.269)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		62.310.447	62.310.447
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.680.834.367.847	2.708.002.573.490
1. Hàng tồn kho	141		2.680.834.367.847	2.708.002.573.490
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		104.474.749.360	118.523.131.820
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	53.022.425.945	55.843.159.983
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.011.559.552	33.755.775.078
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	29.440.763.863	28.924.196.759



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 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.050.420.738.954	2.755.344.800.088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		98.538.059.014	112.651.913.583
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	67.152.206.742	79.656.376.916
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	33.893.987.472	33.893.687.472
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.508.135.200)	(898.150.805)
II. Tài sản cố định	220		34.819.250.160	35.676.088.938
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	16.638.241.756	16.849.378.128
- Nguyên giá	222		67.016.108.870	66.363.125.370
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.377.867.114)	(49.513.747.242)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	18.181.008.404	18.826.710.810
- Nguyên giá	228		22.400.357.021	22.320.357.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.219.348.617)	(3.493.646.211)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	206.035.394.454	215.417.352.707
- Nguyên giá	231		314.496.536.581	314.651.485.774
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(108.461.142.127)	(99.234.133.067)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	529.989.023.488	501.552.561.683
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		366.458.721.809	371.659.588.625
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		163.530.301.679	129.892.973.058
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	2.054.587.936.669	1.752.934.073.360
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.773.959.255.450	1.495.316.845.531
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		265.529.622.961	266.789.663.254
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(28.898.724.655)	(34.718.001.292)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		43.997.782.913	25.545.565.867
VI. Tài sản dài hạn khác	260		126.451.075.169	137.112.809.817
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	100.939.975.247	110.482.219.301
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	37.a	25.511.099.922	26.630.590.516
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.001.274.594.853	8.076.347.398.498

Handwritten signature

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 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.229.337.477.174	2.571.978.066.756
I. Nợ ngắn hạn	310		718.679.039.454	1.248.624.040.800
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	126.612.215.340	117.994.934.514
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	68.627.968.502	72.644.604.326
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	53.050.672.858	288.346.222.752
4. Phải trả người lao động	314		14.302.226.912	19.316.686.551
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	141.878.544.598	187.929.557.479
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	22.404.085.532	19.078.178.700
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	195.598.773.852	306.801.733.720
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	84.472.199.520	222.585.109.870
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.732.352.340	13.927.012.888
II. Nợ dài hạn	330		1.510.658.437.720	1.323.354.025.956
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	8.623.706.000	4.925.331.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	27.168.815.604	27.191.877.676
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	128.399.705.927	153.082.929.996
4. Phải trả dài hạn khác	337	22	783.153.506.300	723.290.300.762
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	522.358.433.902	372.038.433.902
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	37.b	2.338.452.069	161.266.651
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	37.615.817.918	41.663.885.969
8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.000.000.000	1.000.000.000

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 2020

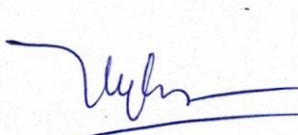
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.771.937.117.679	5.504.369.331.742
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	5.766.825.107.033	5.499.257.321.096
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.229.000	(307.952.379)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.004.955	6.004.955
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.013.903.376.052	854.617.146.568
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		633.227.128.375	521.102.715.360
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		397.408.368.590	687.981.529.546
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		235.818.759.785	(166.878.814.186)
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		179.334.503.325	183.499.541.266
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.112.010.646	5.112.010.646
1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.112.010.646	5.112.010.646
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		8.001.274.594.853	8.076.347.398.498


Nguyễn Thị Ngọc Linh
Người lập


Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng


Hoàng Hải Đăng
Phó Tổng Giám đốc

TP.HCM, ngày 08 tháng 7 năm 2021

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 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	607.432.255.777	516.788.815.732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	5.154.095.873	7.091.631.857
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		602.278.159.904	509.697.183.875
4. Giá vốn hàng bán	11	29	413.301.224.317	334.404.779.928
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		188.976.935.587	175.292.403.947
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	80.797.514.475	380.302.300.902
7. Chi phí tài chính	22	31	11.141.990.312	(7.410.352.639)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.594.047.621	5.735.432.417
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		167.191.172.098	93.780.574.270
9. Chi phí bán hàng	25	32	2.341.986.507	3.552.761.830
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	77.122.944.338	135.949.974.062
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		346.358.701.003	517.282.895.866
12. Thu nhập khác	31	34	13.886.068.346	28.307.439.755
13. Chi phí khác	32	35	7.094.558.140	14.962.688.352
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		6.791.510.206	13.344.751.403
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		353.150.211.209	530.627.647.269
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	27.294.284.320	29.960.274.483
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37.c	2.249.980.696	(4.111.356.361)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		323.605.946.193	504.778.729.147
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		324.530.576.353	496.848.325.504
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(924.630.160)	7.930.403.643

Nguyễn Thị Ngọc Linh
Người lập

Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Hoàng Hải Đăng

Phó Tổng Giám đốc

TP.HCM, ngày 08 tháng 7 năm 2021

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp trực tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		570.211.432.492	834.084.579.019
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(301.372.789.872)	(565.057.281.089)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(56.750.658.517)	(68.182.025.406)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.351.493.847)	(5.080.937.134)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(40.936.210.666)	(29.365.723.942)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.094.951.539.462	203.796.812.119
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(618.548.745.441)	(513.720.549.664)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		640.203.073.611	(143.525.126.097)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(36.075.356.803)	(21.298.360.640)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		308.578.859	2.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(107.959.238.112)	(145.998.729.303)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		152.532.164.400	87.664.056.652
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.172.150.889)	(15.512.400.502)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		194.016.161.088	301.932.108.766
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		203.150.158.543	206.789.402.246
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		257.101.131.101	158.763.808.760
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(244.894.041.451)	(175.664.560.815)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(365.049.646.789)	(29.223.656.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(352.842.557.139)	(46.124.408.715)

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 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


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


(Theo phương pháp trực tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50=20+30+40$)	50		490.510.675.015	17.139.867.434
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		400.781.075.292	383.641.516.220
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		148.546	(308.362)
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70=50+60+61$)	70	5	891.291.898.853	400.781.075.292


Nguyễn Thị Ngọc Linh
Người lập


Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng




Hoàng Hải Đăng
Phó Tổng Giám đốc

TP.HCM, ngày 08 tháng 7 năm 2021

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 2020

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.

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 09 ngày 06 tháng 08 năm 2020.

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;

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 2020

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.

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 19 nền chưa bàn giao; Dự án Khu nhà ở ven sông Sài Gòn phường 25 còn 23 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 24.)

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 31/12/2020, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 940.055.993 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 31/12/2020 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

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

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 2020

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 đầu tư từ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh 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 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 2020

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 31/12/2020 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.
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới đầu tư bất động sản
Công ty TNHH Vườn Thiên Đàng Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	20 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	30,00%	30,00%	Cho thuê tòa nhà căn hộ, dịch vụ cho thuê nhà ở, dịch vụ quản lý bất động sản

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

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

Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	236 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty CP Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, Quận Gò Vấp, Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở
Công ty CP Địa ốc 8	Số 849 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Số 849 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	16,00%	16,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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.



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 2020

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.

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 2020

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 bán 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.

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.

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 2020

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.

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 2020

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.

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 2020

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.

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 2020

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, 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.

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 2020

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

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

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 2020

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.

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.

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 2020

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.

ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 căn cứ trên Kết quả kiểm toán nhà nước tại Công ty mẹ - Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước VND	Số liệu điều chỉnh năm nay VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	111.280.741.440	111.235.156.733	(45.584.707)	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	589.865.649.720	599.015.188.887	9.149.539.167	
Phải thu ngắn hạn khác	136	1.329.815.917.298	1.331.452.648.583	1.636.731.285	
Hàng tồn kho	141	2.712.791.212.440	2.708.002.573.490	(4.788.638.950)	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	34.591.799.397	33.755.775.078	(836.024.319)	
Bất động sản đầu tư	230	216.001.291.819	215.417.352.707	(583.939.112)	
<i>Nguyên giá</i>	<i>231</i>	<i>317.084.920.890</i>	<i>314.651.485.774</i>	<i>(2.433.435.116)</i>	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>232</i>	<i>(101.083.629.071)</i>	<i>(99.234.133.067)</i>	<i>1.849.496.004</i>	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	127.495.620.958	129.892.973.058	2.397.352.100	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	1.147.368.117.493	1.495.316.845.531	347.948.728.038	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	614.738.391.292	266.789.663.254	(347.948.728.038)	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(33.055.265.130)	(34.718.001.292)	(1.662.736.162)	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21.048.621.333	26.630.590.516	5.581.969.183	
Phải trả người bán ngắn hạn	311	118.049.984.795	117.994.934.514	(55.050.281)	



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 2020

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh năm nay	Chênh lệch	Ghi chú
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	253.003.457.645	288.346.222.752	35.342.765.107	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	198.880.558.930	187.929.557.479	(10.951.001.451)	
Phải trả ngắn hạn khác	319	310.385.673.143	306.801.733.720	(3.583.939.423)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	851.059.894.926	854.617.146.568	3.557.251.642	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	531.450.336.619	521.102.715.360	(10.347.621.259)	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	508.471.052.884	516.788.815.732	8.317.762.848	
Giá vốn hàng bán	11	339.641.878.837	334.404.779.928	(5.237.098.909)	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	379.494.449.542	380.302.300.902	807.851.360	
Chi phí tài chính	22	(9.073.088.801)	(7.410.352.639)	1.662.736.162	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	136.216.990.562	135.949.974.062	(267.016.500)	
Thu nhập khác	31	36.362.306.050	28.307.439.755	(8.054.866.295)	
Chi phí khác	32	14.742.246.056	14.962.688.352	220.442.296	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	29.099.064.849	29.960.274.483	861.209.634	

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	4.871.850.152	3.239.908.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	194.748.826.659	172.272.776.180
Các khoản tương đương tiền	691.671.222.042	225.268.390.856
	891.291.898.853	400.781.075.292

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 2020

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

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ^[1]	48.336.687.756	48.336.687.756	111.235.156.733	111.235.156.733
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	43.997.782.913	43.997.782.913	25.545.565.867	25.545.565.867
Trái phiếu ^[2]	40.997.782.913	40.997.782.913	22.545.565.867	22.545.565.867
	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	92.334.470.669	92.334.470.669	136.780.722.600	136.780.722.600

^[1] Tại 31/12/2020:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 1.940.687.756 VND tại công ty Mẹ được gửi tại các ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh với lãi suất là 4,4%/năm.
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty CP Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn với số tiền 30,9 tỷ đồng tại công ty con là Tân Thới Hiệp đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bến Thành.

^[2]

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.



Handwritten signature in blue ink.

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

Số 41 Trương 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 2020

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.773.959.255.450	1.764.719.485.278	1.495.316.845.531	1.490.724.521.870
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	764.965.869.060	764.965.869.060	672.570.000.000	672.570.000.000
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	9.679.897.252	9.679.897.252	11.103.597.670	11.103.597.670
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	5.587.520.717	5.587.520.717	8.088.385.464	8.088.385.464
Công ty Liên doanh Đại Dương	273.585.842.007	273.585.842.007	278.320.557.282	278.320.557.282
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	93.875.981.837	85.982.393.629	45.938.124.000	45.938.124.000
Công ty Liên doanh Cao Ốc Indochine (Indochine Hotel)	18.715.608.173	18.715.608.173	16.818.237.763	16.818.237.763
Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	4.749.991.026	4.749.991.026	5.970.327.476	2.408.760.706
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiên	12.493.716.966	12.493.716.966	12.000.000.000	11.599.660.939
Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	11.608.868.912	11.608.868.912	9.806.292.087	9.806.292.087
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	23.441.894.820	23.441.894.820	23.270.772.085	23.270.772.085
Công ty CP Địa ốc 6	2.400.000.000	1.053.818.036	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty CP Địa ốc 7	9.981.958.994	9.981.958.994	7.607.844.425	7.607.844.425
Công ty CP Địa ốc 8	18.881.751.030	18.881.751.030	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	51.079.863.280	51.079.863.280	47.271.195.684	47.271.195.684
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	-	-	77.783.557	77.783.557
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam	107.718.089	107.718.089	750.000.000	119.582.170
				630.417.830

156
TP. H
C
M T
VÀ
T
Y

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

Số 41 Đường 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 2020

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

Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	471.927.773.287	471.927.773.287	-	347.948.728.038	-
Công ty TNHH Xử lý nước thải Tân Việt	875.000.000	875.000.000	-	875.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	265.529.622.961	237.977.080.270	27.552.542.691	236.663.985.623	30.125.677.631
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	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	5.355.000.000	2.295.000.000	7.650.000.000	3.978.000.000
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	178.139.423.410	178.139.423.410	-	178.139.423.410	-
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	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	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	1.942.000.000	1.942.000.000	-	1.942.000.000	-
Công ty Liên doanh Hữu hạn Vietcombank - Bonday (Harbour View Hotel)	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	-
Dự án Khu lưu trú CN (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn)	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	271.057.309	25.257.542.691
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài	1.558.846.019	1.558.846.019	-	1.318.338.580	-
Quỹ tín dụng Chợ	20.101.893	20.101.893	-	20.649.625	-
Công ty Cổ phần Bao bì Dầu thực vật	-	-	-	609.865.060	890.134.940
Tổng cộng	2.039.488.878.411	2.002.696.565.548	28.898.724.655	1.727.388.507.493	34.718.001.292

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 2020

7 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Phải thu ngắn hạn	VND	VND	VND	VND
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài	1.300.854.531	-	1.300.854.531	-
Công ty CP Địa ốc 7	2.317.099.755	-	1.665.898.297	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	1.815.411.381	-	1.815.411.381	-
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	8.485.025.398	-	25.465.575.574	25.465.575.574
Công ty TNHH Tân Thịnh An	135.299.002.718	-	136.004.603.775	-
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	4.429.095.861	-	12.142.928.181	-
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	29.264.639.505	-	29.587.000.075	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>				
Các khoản phải thu khách hàng khác từ công ty Mẹ và các công ty Con	227.895.894.766	5.712.169.665	243.660.333.224	9.968.337.695
	558.179.607.764	5.712.169.665	599.015.188.887	35.433.913.269

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 2020

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b) Phải thu dài hạn				
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	656.491.760	744.877.000	656.491.760
<i>Công ty CP Địa ốc 10</i>				
Dự án Bắc Rạch Chiếc	48.953.264.876	-	49.216.539.456	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>				
Các khoản phải thu khách hàng khác từ công ty Mẹ, Tân Bình và Địa ốc 10	17.454.064.866	241.659.045	29.694.960.460	241.659.045
	67.152.206.742	898.150.805	79.656.376.916	898.150.805

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Địa ốc 6	-	-	24.972.346.927	-
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh ^[1]	9.669.473.408	-	-	-
Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	2.201.496.736	-	5.542.446.745	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	-	-	6.091.485.427	-
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>				
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	19.483.694.832	-	19.483.694.832	-
<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 từ công ty Mẹ và các công ty Con</i>				
Trả trước khác	20.817.422.026	-	18.535.461.493	-
	52.172.087.002	-	76.001.854.424	-

^[1]Về công tác đối chiếu rà soát công nợ với Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh, theo thông báo số 50/TB-VP ngày 23/01/2021 về kết luận của Chủ tịch UBND TP Nguyễn Thành Phong tại buổi họp nghe báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh và giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Tổng công ty Địa ốc thì Tổng công ty chịu trách nhiệm và đang trong quá trình rà soát hồ sơ pháp lý và triển khai các thủ tục liên quan đúng quy định.

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 2020

9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	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
	9.535.282.934	11.362.572.003

10 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác				
Phải thu về cổ phần hóa	942.832.720	-	619.632.720	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	306.757.775.615	-	400.367.271.437	-
<i>Tại Công ty Mẹ</i>				
Công ty CP Phát triển và KD Nhà	43.717.050.000	-	43.717.050.000	-
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	19.594.155.519	-	18.427.164.186	-
Công ty CP Đầu tư KD nhà	-	-	6.626.579.000	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean	125.612.043.926	-	146.945.377.260	-
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	52.520.800.791	-	52.520.800.791	-
Công ty TNHH Keppel Land Watco	-	-	62.400.000.000	-
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	-	-	2.491.544.821	-
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	317.607.000	-	317.607.000	-
<i>Phải thu đối tượng khác từ Công ty Mẹ</i>				
Đối tượng khác	138.830.190	-	2.063.860.190	-

Chữ

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 2020

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.599.826.023	-	3.525.792.345	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	756.164.384	-	1.746.575.342	-
Phải thu đối tượng khác				
Đối tượng khác	7.843.661.639	-	1.779.217.003	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	81.278.290	-	260.417.328	-
Tạm ứng ^[6]	64.964.204.483	-	69.451.288.346	-
Ký cược, ký quỹ	1.433.973.048	-	1.403.973.048	-
Các khoản chi hộ	4.290.784.504	-	-	-
Phải thu khác	224.608.358.918	1.078.359.141	855.824.273.359	1.078.359.141
Tại Công ty Mẹ				
Ban Giải phóng MB Q.10 ^[2]	140.144.093.926	-	129.511.834.551	-
Ban Giải phóng MB Q.8 ^[3]	24.874.856.584	-	640.604.066.530	-
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp ^[1]	9.693.525.423	-	30.054.916.637	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	2.456.291.649	-	1.093.097.610	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh				
Ông Nguyễn Bửu Diệt ^[4]	2.111.573.545	-	2.111.573.545	-
Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5				
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú ^[5]	5.260.161.809	-	5.260.161.809	-
Phải thu đối tượng khác từ Công ty Mẹ và các công ty Con				
Phải thu khác	40.067.855.982	1.078.359.141	47.188.622.677	1.078.359.141
	611.679.033.601	1.078.359.141	1.331.452.648.583	1.078.359.141

^[1] Lãi chậm góp vốn.

^[2] Tổng công ty chi tiền bồi thường tạm cư cho các hộ dân thuộc Dự án Nguyễn Kim B cho Ban BTGPMB Q.10.

^[3] Tổng công ty chi tiền cho Ban Giải phóng MB Q.8 tiền vốn để thực hiện công tác đền bù giải tỏa Dự án Rạch U Cây - giai đoạn 1 (vốn NSNN).

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 2020

^[4] 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: 5.640.283.837 đồng (trong đó tiền vốn: 2.311.573.545 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.

^[5] 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.

^[6] 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 31/12/2020 là 57.413.688.731 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 16.670.900.13 đồng; Các chi phí phát sinh của các công trình Cảng Cái Mép, Bệnh viện Đắc Mil tỉnh Đắc Nông, Công trình Đức Long, Quang Đức mà Công ty còn phải trả cho Đội xây dựng số 3 với số tiền 398.478.282 đồng;
- Khoản phải thu Đội xây dựng số 2 với số tiền 22.155.622.462 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.

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Phải thu dài hạn khác				
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	32.372.726.841	-	32.372.426.841	-
Tại Công ty Mẹ				
Công ty CP Địa ốc Tân Bình ^[7]	24.438.816	-	24.438.816	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình				
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn ^[8]	29.244.619.825	-	29.244.619.825	-
Phải thu đối tượng khác từ công ty Mẹ và Địa ốc 10				
Phải thu đối tượng khác	3.103.668.200	-	3.103.368.200	-
	33.893.987.472	-	33.893.687.472	-

^[7] 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.

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 2020

^[8] 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 31/12/2020: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	20.455.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[1]	2.335.516.349.724	-	2.347.230.522.073	-
Thành phẩm	546.598.564	-	546.598.564	-
Hàng hoá	85.936.742.276	-	85.936.742.276	-
Hàng hóa bất động sản	258.834.677.283	-	274.268.255.577	-
	2.680.834.367.847	-	2.708.002.573.490	-

^[1] *Tại công ty CP Địa Ốc 5:*

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.

Tại công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn

Thế 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 Thắng Lợi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAL201812266966/HĐTC ngày 24/10/2018.

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 2020

12 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>				
Dự án Trường Sa	19.518.307.751	19.518.307.751	45.846.750.376	45.846.750.376
Dự án A9 Bắc Đinh Bộ Lĩnh	86.524.052.917	86.524.052.917	83.959.157.199	83.959.157.199
Dự án xây dựng Khu đô thị mới Đông Tăng Long Quận 9	10.895.869.097	10.895.869.097	-	-
<i>Công ty CP Địa ốc 10</i>				
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	35.270.568.585	35.270.568.585
<i>Dự án khác</i>				
Dự án khác	17.689.378.514	17.689.378.514	10.022.567.520	10.022.567.520
	366.458.721.809	366.458.721.809	371.659.588.625	371.659.588.625

b) Xây dựng cơ bản dở dang

Tại Công ty Mẹ

Dự án Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3

Dự án khác

Dự án khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
	163.408.671.315	129.772.336.694
	163.408.671.315	129.772.336.694
	121.630.364	120.636.364
	163.530.301.679	129.892.973.058

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 2020

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

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	VND
Nguyên giá							
Tại ngày 01/01/2020	34.156.501.005	13.413.646.834	14.438.883.336	3.773.990.862	580.103.333		66.363.125.370
Mua sắm	-	-	2.270.480.000	213.142.182	-		2.483.622.182
Thanh lý, nhượng bán	-	(764.174.505)	(1.027.133.933)	(39.330.244)	-		(1.830.638.682)
Tại ngày 31/12/2020	34.156.501.005	12.649.472.329	15.682.229.403	3.947.802.800	580.103.333		67.016.108.870
Giá trị hao mòn lũy kế							
Tại ngày 01/01/2020	19.621.997.866	12.710.255.269	13.121.896.284	3.485.911.176	573.686.647		49.513.747.242
Trích khấu hao	1.614.175.020	668.547.515	276.465.068	129.154.265	6.416.686		2.694.758.554
Thanh lý, nhượng bán	-	(764.174.505)	(1.027.133.933)	(39.330.244)	-		(1.830.638.682)
Tại ngày 31/12/2020	21.236.172.886	12.614.628.279	12.371.227.419	3.575.735.197	580.103.333		50.377.867.114
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2020	14.534.503.139	703.391.565	1.316.987.052	288.079.686	6.416.686		16.849.378.128
Tại ngày 31/12/2020	12.920.328.119	34.844.050	3.311.001.984	372.067.603	-		16.638.241.756

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.083.232.956
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.434.579.630

Handwritten signature

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 2020

14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Tài sản cố định khác VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2020	21.301.816.554	183.827.300	834.713.167	22.320.357.021
Mua sắm	80.000.000	-	80.000.000	80.000.000
Tại ngày 31/12/2020	21.381.816.554	183.827.300	914.713.167	22.400.357.021
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2020	2.487.105.744	183.827.300	822.713.167	3.493.646.211
Trích khấu hao	713.035.740	-	12.666.666	725.702.406
Tại ngày 31/12/2020	3.200.141.484	183.827.300	835.379.833	4.219.348.617
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2020	18.814.710.810	-	12.000.000	18.826.710.810
Tại ngày 31/12/2020	18.181.675.070	-	79.333.334	18.181.008.404
<i>Trong đó:</i>				
- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:				12.592.590.151
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				1.028.540.467

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2020	1.084.549.787	313.566.935.987	314.651.485.774
Tăng khác	-	217.202.160	217.202.160
Giảm khác	-	(372.151.353)	(372.151.353)
Tại ngày 31/12/2020	1.084.549.787	313.411.986.794	314.496.536.581
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2020	-	99.234.133.067	99.234.133.067
Trích khấu hao	-	9.409.936.245	9.409.936.245
Giảm khác	-	(182.927.185)	(182.927.185)
Tại ngày 31/12/2020	-	108.461.142.127	108.461.142.127
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	1.084.549.787	214.332.802.920	215.417.352.707
Tại ngày 31/12/2020	1.084.549.787	204.950.844.667	206.035.394.454

Handwritten signature

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 2020

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

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2020	-	274.268.255.577	274.268.255.577
Tăng khác	-	-	-
Giảm khác	-	(15.433.578.294)	(15.433.578.294)
Tại ngày 31/12/2020	-	258.834.677.283	258.834.677.283
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 01/01/2020	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	-	274.268.255.577	274.268.255.577
Tại ngày 31/12/2020	-	258.834.677.283	258.834.677.283

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	235.929.239	129.111.237
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	52.786.496.706	55.714.048.746
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013 không được ngân sách cấp bù	30.600.445.017	33.730.863.080
Chi phí quản lý chung cư, tiền thuê định giá....	11.767.051.797	11.559.525.462
<i>Chi phí khác của Công ty CP Địa ốc 5</i>		
Chi phí môi giới	2.818.181.818	2.818.181.818
Chi phí khác	7.600.818.074	7.605.478.386
	53.022.425.945	55.843.159.983
b) Chi phí trả trước dài hạn		
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
Chi phí thuê đất	13.331.677.465	14.795.738.594
<i>Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</i>		
Chi phí thuê đất	26.645.249.769	26.812.110.425
<i>Tại Công ty Cổ phần Địa Ốc 5</i>		
Lợi thế kinh doanh	48.604.397.981	56.705.130.977
<i>Chi phí trả trước dài hạn khác</i>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	565.049.793	582.592.256
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.793.600.239	11.586.647.049
	100.939.975.247	110.482.219.301

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 2020

17 . PHẢI NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	1.388.684.811	1.388.684.811	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	47.619.160.133	47.619.160.133	51.602.689.133	51.602.689.133
Công ty CP Xây dựng số 5	6.831.578.549	6.831.578.549	3.778.679.490	3.778.679.490
Công ty CP Địa ốc 6	6.490.232.514	6.490.232.514	-	-
<i>Phải trả đối tượng khác từ Công ty Mẹ và công ty Con</i>				
Các khoản phải trả khác	59.701.049.681	59.701.049.681	55.069.451.428	55.069.451.428
	126.612.215.340	126.612.215.340	117.994.934.514	117.994.934.514

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	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	49.981.489.860
<i>Phải trả đối tượng khác từ Công ty Mẹ, Bình Thạnh, Nhà Sài Gòn và Địa ốc 10</i>		
Đối tượng khác	18.646.478.642	22.663.114.466
	68.627.968.502	72.644.604.326
b) Người mua trả tiền trước dài hạn		
Đối tượng khác tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10	8.623.706.000	4.925.331.000
	8.623.706.000	4.925.331.000

Handwritten signature

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

Số 41 Đường Nguyễn Huệ, 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 2020

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

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	26.495.149.098		4.083.950.141		14.841.245.619		15.781.961.828		26.522.132.071		3.170.216.905	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.933.741.153		19.333.079.279		27.396.184.323		40.701.610.743		2.137.613.441		6.231.525.147	
Thuế Thu nhập cá nhân	284.656.992		845.005.126		2.246.200.377		2.906.764.775		493.494.474		393.278.210	
Thuế Tài nguyên	-		23.463.588		379.895.172		371.416.360		-		31.942.400	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	210.649.516		12.833.132.271		30.392.847.462		37.252.283.184		287.523.877		6.050.570.910	
Các loại thuế khác	-		3.000.000		29.313.588		29.313.588		-		3.000.000	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		251.224.592.347		155.460.302.071		369.514.755.132		-		37.170.139.286	
	28.924.196.759		288.346.222.752		230.745.988.612		466.558.105.610		29.440.763.863		53.050.672.858	

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

Chữ ký

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 2020

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	227.538.702	137.547.546
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản của Công ty Mẹ, Bình Thạnh, Nhà Sài Gòn, Địa ốc 10 và Địa ốc Tân Bình	137.444.297.881	187.790.159.024
Chi phí phải trả khác	4.206.708.015	1.850.909
	141.878.544.598	187.929.557.479
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	27.168.815.604	27.191.877.676
	27.168.815.604	27.191.877.676

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	22.404.085.532	19.078.178.700
	22.404.085.532	19.078.178.700
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu dự án tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	27.662.587.262	25.631.303.802
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại KCN Tân Thới Hiệp của Công ty Nhà Sài Gòn	86.306.356.235	69.667.520.072
Doanh thu An Hội 3 tại Công ty Mẹ	1.218.649.305	57.060.320.166
Doanh thu Chung cư Nguyễn Kim B tại Công ty Mẹ	4.947.452.945	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	8.264.660.180	723.785.956
	128.399.705.927	153.082.929.996

Handwritten signature

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 2020

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	301.770.136	333.125.879
Bảo hiểm xã hội	-	436.392
Bảo hiểm y tế	328.654	123.548.518
Bảo hiểm thất nghiệp	-	68.891.486
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.225.209.319	34.209.179.319
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.338.718.070	17.017.666.270
<i>Phải trả khác</i>	<i>10.338.718.070</i>	<i>17.017.666.270</i>
Phải trả lãi vay	13.837.764.384	13.081.600.000
<i>Công ty CP Địa ốc Tân Bình tại Công ty CP Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</i>	<i>756.164.384</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Hoàn Cầu^[1] 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	154.894.983.289	241.967.285.856
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
<i>Ngân Sách Nhà Nước (Dự án - R.Ụ Cây)</i>	<i>-</i>	<i>86.538.047.178</i>
<i>VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd</i>	<i>68.906.980.832</i>	<i>68.906.980.832</i>
<i>Kinh phí bảo trì 2%</i>	<i>19.696.208.972</i>	<i>14.761.385.916</i>
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia</i>	<i>7.386.079.855</i>	<i>21.018.686.563</i>
<i>Phải trả đối tượng khác từ công ty Mẹ và các công ty Con</i>	<i>58.905.713.630</i>	<i>50.742.185.367</i>
<i>Các khoản khác</i>		
	195.598.773.852	306.801.733.720

[1] 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) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	51.411.042.565	49.440.034.609
Các khoản phải trả, phải nộp khác	731.742.463.735	673.850.266.153
<i>Tại Công ty Mẹ</i>		
<i>Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp</i>	<i>481.393.352.166</i>	<i>453.211.852.580</i>
<i>Công ty CP đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim</i>	<i>169.722.648.178</i>	<i>138.421.873.932</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>1.608.572.632</i>	<i>1.537.132.880</i>
<i>Phải trả đối tượng khác</i>		
<i>Phải trả khác từ Địa ốc Tân Bình và Địa ốc 10</i>	<i>71.180.135.759</i>	<i>72.841.651.761</i>
	783.153.506.300	723.290.300.762

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 2020

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

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	54.077.036.465	54.077.036.465	11.254.993.059	(5.841.830.004)	59.490.199.520	59.490.199.520
Đối tượng khác						
Vay tổ chức cá nhân khác	10.916.599.742	10.916.599.742	-	(4.016.599.742)	6.900.000.000	6.900.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn						
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi	12.347.019.889	12.347.019.889	11.254.993.059	-	23.602.012.948	23.602.012.948
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bến Thành	30.813.416.834	30.813.416.834	-	(1.825.230.262)	28.988.186.572	28.988.186.572
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	168.508.073.405	168.508.073.405	9.180.000.000	(152.706.073.405)	24.982.000.000	24.982.000.000
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5						
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM	5.000.000.000	5.000.000.000	-	(2.500.000.000)	2.500.000.000	2.500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	20.842.000.000	20.842.000.000	-	(7.540.000.000)	13.302.000.000	13.302.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình						
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
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn						
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	133.486.073.405	133.486.073.405	-	(133.486.073.405)	-	-
	222.585.109.870	222.585.109.870	20.434.993.059	(158.547.903.409)	84.472.199.520	84.472.199.520

Chữ ký

010
NH
VÀ
Đ

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 2020

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) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn	540.546.507.307	540.546.507.307	159.500.000.000	(152.706.073.405)	547.340.433.902	547.340.433.902
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5						
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM	33.750.000.000	33.750.000.000	-	(2.500.000.000)	31.250.000.000	31.250.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	79.150.000.000	79.150.000.000	-	(7.540.000.000)	71.610.000.000	71.610.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	20.660.433.902	20.660.433.902	-	(9.180.000.000)	11.480.433.902	11.480.433.902
Công ty CP Địa ốc 10						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn						
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	133.486.073.405	133.486.073.405	-	(133.486.073.405)	-	-
Tổ chức, cá nhân khác	73.500.000.000	73.500.000.000	159.500.000.000	-	233.000.000.000	233.000.000.000
	<u>540.546.507.307</u>	<u>540.546.507.307</u>	<u>159.500.000.000</u>	<u>(152.706.073.405)</u>	<u>547.340.433.902</u>	<u>547.340.433.902</u>
Nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	168.508.073.405	168.508.073.405	9.180.000.000	(152.706.073.405)	24.982.000.000	24.982.000.000
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>372.038.433.902</u>	<u>372.038.433.902</u>			<u>522.358.433.902</u>	<u>522.358.433.902</u>

Handwritten signature

1490
ÔNG
KIỂM
TƯ
H-TP

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 2020

24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Công ty CP Địa ốc Tân Bình</i>		
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa ^[1]	10.849.515.089	10.076.853.482
<i>Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh</i>		
Dự phòng phải trả khác ^[2]	26.766.302.829	31.587.032.487
	37.615.817.918	41.663.885.969

[1] Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình:

Dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Khuông Việt. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng.

[2] 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.

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

Số 41 Đường Nguyễn Huệ, 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 2020

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

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	VND	VND	VND	VND
Năm 2019											
<i>Tại ngày 01/01/2019</i>	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 trước	427.386.000.000	-	-	-	-	(356.951.000.000)	(70.435.000.000)	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	396.145.887.814	10.149.964.158	406.295.851.972	-	-
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2017,2018	-	-	-	-	-	240.997.587.304	(240.997.587.304)	-	-	-	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(8.221.200.000)	-	(8.221.200.000)	-	-
Tặng khác	3.986.069.765	-	-	(1.881.285.765)	-	3.570.246.893	(2.037.171.767)	-	3.637.859.126	-	-
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)	-	-
Tặng/giảm do hợp nhất	(203.345.555)	(138)	-	-	-	(344.468.730)	207.089.537.432	(16.154.240.455)	190.387.482.554	-	-
<i>Tại ngày 31/12/2019</i>	3.940.339.865.326	(307.952.379)		6.004.955		854.617.146.568	518.883.154.845	185.719.101.781	5.499.257.321.096		
Năm 2020											
<i>Tại ngày 01/01/2020</i>	3.940.339.865.326	(307.952.379)		6.004.955		854.617.146.568	518.883.154.845	185.719.101.781	5.499.257.321.096		
Lợi nhuận từ kho bãi chưa kết chuyển	-	-	-	-	-	-	(14.582.618.221)	-	(14.582.618.221)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	147.169.365.099	(3.149.409.738)	144.019.955.361	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	159.286.229.484	(162.196.603.177)	(2.550.332.462)	(5.460.706.155)	-	-
Lợi nhuận từ công ty phụ thuộc	-	-	-	-	-	-	3.925.766.526	-	3.925.766.526	-	-
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	1.721.922.459	-	1.721.922.459	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(7.618.654.000)	-	(7.618.654.000)	-	-
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-	-	-	-	-	-	(133.854.901.893)	-	(133.854.901.893)	-	-
Tặng khác	-	323.200.000	-	-	-	-	100.691.664	-	423.891.664	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(7.035.530.894)	(1.481.866.666)	(8.517.397.560)	-	-
Tặng/giảm do hợp nhất	-	(1.018.621)	-	-	-	-	286.714.535.967	797.010.410	287.510.527.756	-	-
<i>Tại ngày 31/12/2020</i>	3.940.339.865.326	14.229.000		6.004.955		1.013.903.376.052	633.227.128.375	179.334.503.325	5.766.825.107.033		

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 2020

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020
	(%)	VND	(%)	VND
Vốn góp của Nhà Nước tại Công ty Mẹ	100%	3.940.339.865.326	100%	3.940.339.865.326
	100%	3.940.339.865.326	100%	3.940.339.865.326

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)	31/12/2020	01/01/2020
	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
Nền đất F33 Cư Xá Gò Dầu	-	-
Khu đất 131 Nguyễn Trãi	-	-
Tài sản hình thành trong tương lai		
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	342.659.620.434
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	103.662.418.178
Quyền khai thác khách sạn Tân Đào Viên ^[1]	-	-
	447.650.484.976	447.650.484.976

[1] Tổng công ty nhận về theo biên bản bàn giao ngày 31/08/2016 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 về các khoản nợ và tài sản loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5, để xử lý trong giai đoạn quyết toán chuyên thể.

b) Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
Đồng đô la Mỹ (USD)	2.861,73	2.861,73
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	3.113.830.997	3.113.830.997

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	126.643.266.664	126.284.194.370
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	401.187.099.677	213.564.445.982
Doanh thu hợp đồng xây dựng	79.601.889.436	176.940.175.380
	607.432.255.777	516.788.815.732

Handwritten signature

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

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

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	5.154.095.873	7.091.631.857
	5.154.095.873	7.091.631.857

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	57.821.336.107	65.300.662.552
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	287.446.474.713	122.735.241.464
Giá vốn thi công xây lắp	68.033.413.497	146.368.875.912
	413.301.224.317	334.404.779.928

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	30.854.502.885	16.584.200.309
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.891.814.913	4.272.298.405
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.248.620.364	351.245.777.877
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.794.063.889	4.987.029.353
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	19.748.546	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.988.763.878	3.212.994.958
	80.797.514.475	380.302.300.902

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.594.047.621	5.735.432.417
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	639.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	123.126.934	2.161.333
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	794.689.834	73.854.721
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(585.800.055)	(13.884.803.314)
Chi phí tài chính khác	5.576.925.978	663.002.204
	11.141.990.312	(7.410.352.639)

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.076.805.220	1.175.199.542
Chi phí khác bằng tiền	492.519.680	495.215.033
Chi phí bảo hành	772.661.607	1.882.347.255
	2.341.986.507	3.552.761.830

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

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

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	11.674.534.449	2.234.978.023
Chi phí nhân công	65.539.401.999	71.122.005.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.042.657.749	2.890.549.730
Thuế, phí, lệ phí	1.366.351.553	1.479.667.486
Chi phí dự phòng/hoàn nhập	(28.111.759.209)	18.624.019.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.428.858.935	13.656.834.279
Chi phí khác bằng tiền	11.182.898.862	25.941.919.238
	77.122.944.338	135.949.974.062

34 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	298.639.090	509.187.864
Xử lý công nợ	261.098.066	8.352.788.377
Tiền thù lao người đại diện vốn	2.265.214.113	1.740.724.334
Tiền thưởng, phạt thu được	7.416.376.204	4.543.713.842
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	-	352.747.529
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất PNN 2017, 2018	57.655.181	4.856.244.450
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	-	5.724.054.048
Thu nhập khác	3.587.085.692	2.227.979.311
	13.886.068.346	28.307.439.755

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	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	2.177.029.679	1.950.064.334
Chi hộ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	5.563.902.674
Các khoản bị phạt	21.948.993	2.295.184.873
Chi phí khác	4.895.579.468	4.647.075.880
	7.094.558.140	14.962.688.352



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

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

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	353.150.211.209	530.627.647.269
Các khoản điều chỉnh tăng	35.458.044.345	27.236.248.034
Các khoản điều chỉnh giảm	(74.809.373.160)	(366.444.704.401)
Thu nhập tính thuế TNDN	313.798.882.394	191.419.190.902
Thuế TNDN năm trước bổ sung	405.739.702	405.739.702
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.294.284.320	29.960.274.483

37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a)	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2020	01/01/2020
		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	25.511.099.922	26.630.590.516
	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.511.099.922	26.630.590.516
b)	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2020	01/01/2020
		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	2.338.452.069	161.266.651
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.338.452.069	161.266.651
c)	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
	Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.249.980.696	(4.111.356.361)
	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.249.980.696	(4.111.356.361)



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

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

38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	891.291.898.853	-	400.781.075.292	-
Phải thu khách hàng, phải thu	1.270.904.835.579	(8.220.304.865)	2.044.017.901.858	(36.332.064.074)
Các khoản cho vay	9.535.282.934	-	11.362.572.003	-
Đầu tư ngắn hạn	48.336.687.756	-	111.235.156.733	-
Đầu tư dài hạn	309.527.405.874	(28.898.724.655)	292.335.229.121	(34.718.001.292)
	2.529.596.110.996	(37.119.029.520)	2.859.731.935.007	(71.050.065.366)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	606.830.633.422	594.623.543.772
Phải trả người bán, phải trả khác	1.105.364.495.492	1.148.086.968.996
Chi phí phải trả	169.047.360.202	215.121.435.155
	1.881.242.489.116	1.957.831.947.923

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

Quản lý rủi ro tài chính

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



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊNSố 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 2020

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>
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	891.291.898.853	-	-	891.291.898.853
Phải thu khách hàng, phải thu	1.164.146.471.700	98.538.059.014	-	1.262.684.530.714
Các khoản cho vay	9.535.282.934	-	-	9.535.282.934
Đầu tư ngắn hạn	48.336.687.756	-	-	48.336.687.756
Đầu tư dài hạn	-	280.628.681.219	-	280.628.681.219
	<u>2.113.310.341.243</u>	<u>379.166.740.233</u>	<u>-</u>	<u>2.492.477.081.476</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 2020

Tại ngày 01/01/2020

Tiền và các khoản trương đương tiền	400.781.075.292	-	-	400.781.075.292
Phải thu khách hàng, phải thu	1.895.033.924.201	112.651.913.583	-	2.007.685.837.784
Các khoản cho vay	11.362.572.003	-	-	11.362.572.003
Đầu tư ngắn hạn	111.235.156.733	-	-	111.235.156.733
Đầu tư dài hạn	-	257.617.227.829	-	257.617.227.829
	2.418.412.728.229	370.269.141.412	-	2.788.681.869.641

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Vay và nợ	84.472.199.520	522.358.433.902	-	606.830.633.422
Phải trả người bán, phải trả khác	322.210.989.192	783.153.506.300	-	1.105.364.495.492
Chi phí phải trả	141.878.544.598	27.168.815.604	-	169.047.360.202
	548.561.733.310	1.332.680.755.806	-	1.881.242.489.116
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	222.585.109.870	372.038.433.902	-	594.623.543.772
Phải trả người bán, phải trả khác	424.796.668.234	723.290.300.762	-	1.148.086.968.996
Chi phí phải trả	187.929.557.479	27.191.877.676	-	215.121.435.155
	835.311.335.583	1.122.520.612.340	-	1.957.831.947.923

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.

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 2020

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 22*). Hiện nay Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV đã có công văn số 451/TCT-TCKT-VP ngày 14/05/2020 có ý kiến chỉ đạo kiến nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh phải thu hồi ngay số tiền 13.081.600.000 đồng đã cho mượn, trách nhiệm thực hiện thuộc về các bên ký hợp đồng. Trường hợp khó khăn trong quá trình thực hiện thì nên tham vấn luật sư, xem xét khả năng khởi kiện tòa án. Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh đã gửi một số công văn đề nghị hoàn trả số tiền này nhưng Công ty TNHH Hoàn Cầu không đồng ý, đề nghị hai bên quyết toán dự án, thanh lý hợp đồng và phân chia lợi nhuận. Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh đang tham vấn luật sư, chuẩn bị hồ sơ khởi kiện tòa án để thu hồi công nợ.

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 Rộng 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 143.986 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 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 m² và phần diện tích công cộng là 2.531 m². 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 m² (trong đó 2.998,1 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m² 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 m². 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 (Công ty con) phải nộp bổ sung tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp với tổng số tiền là 3.995.327.768 đồng đối với diện tích 27.761 m² đã cho thuê thu tiền một lần từ sau ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/07/2014. Tuy nhiên công ty này chưa ghi nhận số tiền phải nộp này và đã có Công văn số 23/CV-THH-18 ngày 22/08/2018 kiến nghị về việc làm rõ một số yếu tố chưa hợp lý khi xác định số tiền phải nộp bổ sung. Hiện tại, Công ty con vẫn đang chờ thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện.

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.

Unkl

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 2020

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

	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	126.643.266.664		396.033.003.804		79.601.889.436		602.278.159.904		-		602.278.159.904	
Chi phí bộ phận trực tiếp	57.918.803.587		287.446.474.713		68.033.413.497		413.398.691.797		(97.467.480)		413.301.224.317	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	68.724.463.077		108.586.529.091		11.568.475.939		188.879.468.107		97.467.480		188.976.935.587	
Tổng chi phí mua TSCĐ	-		-		-		2.563.622.182		-		2.563.622.182	
Tài sản không phân bổ	-		-		-		8.438.466.130.309		(437.191.535.456)		8.001.274.594.853	
Tổng tài sản	-		-		-		8.438.466.130.309		(437.191.535.456)		8.001.274.594.853	
Nợ phải trả không phân bổ	-		-		-		2.681.099.998.686		(451.762.521.512)		2.229.337.477.174	
Tổng nợ phải trả	-		-		-		2.681.099.998.686		(451.762.521.512)		2.229.337.477.174	

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	602.278.159.904		-		602.278.159.904	
Tổng chi phí mua TSCĐ	2.563.622.182		-		2.563.622.182	
Tài sản bộ phận	8.438.466.130.309		(437.191.535.456)		8.001.274.594.853	
Nợ phải trả bộ phận	2.681.099.998.686		(451.762.521.512)		2.229.337.477.174	

Handwritten signature

Handwritten text: 12A A2 T 1501

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

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

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 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	24.686.124.852	24.888.300.532
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	-	423.432.000
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	1.228.818.291
Cổ tức, lợi nhuận nhận được			
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
Công ty CP Địa ốc 11	Công ty liên kết	3.144.960.000	1.572.480.000
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	345.600.000	288.000.000
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	2.016.000.000	1.814.568.000
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	7.519.095.464	12.474.250.143
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	-	187.396.651.184
Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	16.101.497.501	-

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	2.317.099.755	1.665.898.297
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	-	309.908.975
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	9.535.282.934	9.535.282.934
Ứng trước cho nhà cung cấp			
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	444.661.700	444.661.700
Công ty CP Địa ốc 6	Công ty liên kết	-	24.972.346.927
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	-	141.825.000



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 2020

Phải thu khác

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	43.717.050.000
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	125.612.043.926	146.945.377.260
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	29.562.226.825
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	525.000.000	525.000.000
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	2.456.291.649	1.093.097.610
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	-	469.563.331

Phải trả người bán

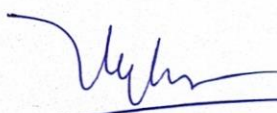
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	Công ty liên kết	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000


Phải trả khác

Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	45.499.744	45.499.744
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	-
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	1.600.000.000


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 2019, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC.


Nguyễn Thị Ngọc Linh
Người lập


Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng




Hoàng Hải Đăng
Phó Tổng Giám đốc
TP.HCM, ngày 08 tháng 7 năm 2021