



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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-44

---

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

### 1. Thông tin chung

#### Thành lập

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

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

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

**Mã chứng khoán:** SGR

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

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Kiều Minh Long	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)
Ông	Phạm Quốc Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm theo NQ số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 10/6/2020)

#### Ban Kiểm soát

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Phạm Thu Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

#### 4. Kiểm toán độc lập

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

#### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

#### 6. Xác nhận

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

---

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

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

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

Số: A0620228-R/AISC-DN5

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 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. 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 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 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.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn 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, 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.

*Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021*

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GIÁM ĐỐC KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN**



**NGUYỄN VĂN TUYẾN**

*Số Giấy CNDKHNKT: 0111-2020-005-1*

*Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐỖ THỊ HẰNG**

*Số Giấy CNDKHNKT: 4226-2018-005-1*

*Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.257.666.173.539</b>	<b>1.171.331.444.985</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>26.014.145.652</b>	<b>10.362.034.347</b>
1. Tiền	111		26.014.145.652	6.362.034.347
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>669.272.579.668</b>	<b>721.090.146.170</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	48.177.086.309	39.766.294.300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	457.262.999.589	429.651.478.502
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	77.016.318.700	139.776.918.700
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	86.816.175.070	111.895.454.668
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>555.833.120.625</b>	<b>431.886.576.218</b>
1. Hàng tồn kho	141		555.833.120.625	431.886.576.218
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.546.327.594</b>	<b>7.992.688.250</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.546.327.594	7.992.688.250
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>371.654.792.245</b>	<b>586.527.249.353</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.240.000.000</b>	<b>55.340.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	47.300.000.000	55.100.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	67.940.000.000	240.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.803.759.240</b>	<b>5.411.576.796</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.856.105.740	3.463.923.296
- Nguyên giá	222		19.232.180.565	19.232.180.565
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.376.074.825)	(15.768.257.269)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.929.172.452</b>	<b>7.929.172.452</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	7.929.172.452	7.929.172.452
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>242.772.339.217</b>	<b>516.109.200.948</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		172.136.000.000	167.136.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		63.994.000.000	291.157.700.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.224.793.200	59.422.716.746
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.582.453.983)	(1.607.215.798)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>909.521.336</b>	<b>1.737.299.157</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	909.521.336	1.737.299.157
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.629.320.965.784</b>	<b>1.757.858.694.338</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>921.820.367.020</b>	<b>1.109.049.863.980</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>845.322.117.329</b>	<b>1.061.049.863.980</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	44.574.571.019	127.320.582.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	384.536.079.847	286.510.861.751
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	17.966.087.148	17.089.230.440
4. Phải trả người lao động	314		3.217.660.228	2.800.843.176
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	77.619.786.100	77.679.357.334
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	38.094.158.445	315.944.099.575
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	278.122.676.000	233.105.309.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.191.098.542	599.580.382
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>76.498.249.691</b>	<b>48.000.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	52.498.249.691	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	24.000.000.000	48.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

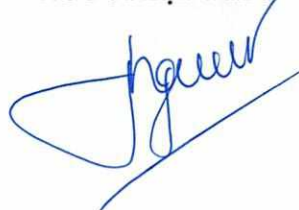
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>707.500.598.764</b>	<b>648.808.830.358</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>707.323.839.249</b>	<b>648.632.070.843</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	455.399.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	455.399.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		107.322.009.249	193.231.060.843
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		182.430.670	111.773.017.498
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		107.139.578.579	81.458.043.345
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.629.320.965.784</b>	<b>1.757.858.694.338</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC




ĐẶNG VĂN PHÚC

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	23.795.940.636	24.213.320.299
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	3.897.303.592	899.173.490
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	19.898.637.044	23.314.146.809
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	8.583.789.572	16.624.834.234
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>11.314.847.472</b>	<b>6.689.312.575</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	197.503.608.984	132.185.887.746
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	56.567.994.808	12.126.680.303
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.462.756.623	9.604.374.121
8. Chi phí bán hàng	25		861.676.041	1.091.897.259
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	27.578.010.965	26.536.788.321
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>123.810.774.642</b>	<b>99.119.834.438</b>
11. Thu nhập khác	31		17.700.000	-
12. Chi phí khác	32		33.600.000	232.817.796
<b>13. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>(15.900.000)</b>	<b>(232.817.796)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>123.794.874.642</b>	<b>98.887.016.642</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	16.655.296.063	17.428.973.297
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>107.139.578.579</b>	<b>81.458.043.345</b>

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ



ĐẶNG VĂN PHÚC

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>123.794.874.642</b>	<b>98.887.016.642</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	607.817.556	1.081.050.889
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	2.975.238.185	(5.889.519.925)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(176.373.608.984)	(132.185.887.746)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	32.462.756.623	9.604.374.121
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(16.532.921.978)</b>	<b>(28.502.966.019)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(84.529.121.618)	(320.489.421.465)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(123.946.544.407)	(49.876.218.081)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(204.834.118.981)	34.575.821.442
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		827.777.821	(1.454.621.063)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.058.490.894)	(9.604.374.121)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(17.357.876.314)	(28.676.223.846)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(463.431.296.371)</b>	<b>(404.028.003.153)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(97.739.400.000)	(105.926.918.700)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		152.500.000.000	78.050.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.336.300.000)	(639.299.200.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		438.137.270.000	470.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.066.711.306	73.879.220.012
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>524.628.281.306</b>	<b>(123.296.898.688)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	517.825.535.049	232.881.990.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(496.808.168.049)	(167.150.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.562.240.630)	(46.197.386.942)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(45.544.873.630)</b>	<b>19.534.603.058</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>15.652.111.305</b>	<b>(507.790.298.783)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>10.362.034.347</b>	<b>518.152.333.130</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>26.014.145.652</b>	<b>10.362.034.347</b>

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ



ĐANG VĂN PHÚC

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có chín (09) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	89,27%	89,27%	89,27%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Trức	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)**

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

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

6.3. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có năm (05) công ty liên kết như sau:

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

6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

- Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản - trụ sở tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chi nhánh Hà Nội - trụ sở tại 12A tổ 53, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

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

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

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

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

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

**4.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

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

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

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

**4.2 BCC phân chia lợi nhuận**

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

**6.2 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay**

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, doanh thu từ chuyển nhượng vốn đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay và chi phí chuyển nhượng vốn góp và các khoản chi phí tài chính khác.

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

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

**19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**21. Các bên liên quan**

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

**22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Tiền</b>	<b>26.014.145.652</b>	<b>6.362.034.347</b>
Tiền mặt	815.800.990	804.760.248
Tiền gửi ngân hàng	25.198.344.662	5.557.274.099
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>26.014.145.652</b>	<b>10.362.034.347</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (thuyết minh X.2)	2.173.018.691	-	2.173.018.691	-
Các khách hàng mua căn hộ	46.004.067.618	-	37.593.275.609	-
<b>Cộng</b>	<b>48.177.086.309</b>	<b>-</b>	<b>39.766.294.300</b>	<b>-</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2020</b>		<b>01/01/2020</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>457.262.999.589</b>	<b>-</b>	<b>429.651.478.502</b>	<b>-</b>
Các cổ đông của Công ty CP XD Sài Gòn Kim Hào (1)	380.000.000.000	-	380.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (2)	39.000.000.000	-	-	-
Trả trước các bên liên quan (thuyết minh X.2)	337.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	37.925.999.589	-	49.651.478.502	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>47.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>55.100.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (3)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Vân (4)	20.000.000.000	-	28.100.000.000	-
Ông Lê Thành Nhân và Bà Nguyễn Ngọc Phượng (5)	2.300.000.000	-	2.000.000.000	-
Ông Lê Tấn Phát (6)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>504.562.999.589</b>	<b>-</b>	<b>484.751.478.502</b>	<b>-</b>

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**

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

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

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

**4. Phải thu về cho vay**

Ngắn hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các bên liên quan (thuyết minh X.2)	28.189.400.000	-	38.650.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa (1)	10.500.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Tiên Phú (2)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	8.326.918.700	-	41.126.918.700	-
<b>Cộng</b>	<b>77.016.318.700</b>	<b>-</b>	<b>139.776.918.700</b>	<b>-</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>86.816.175.070</b>	-	<b>111.895.454.668</b>	-
Ký cược, ký quỹ	28.760.934.918	-	28.760.934.918	-
- Ký quỹ đặt cọc hợp đồng hứa mua, hứa bán (*)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư	3.760.934.918	-	3.760.934.918	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	25.767.000.000	-	55.767.000.000	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	25.767.000.000	-	25.767.000.000	-
- Chùa Ấn Giáo	-	-	30.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên (**)	8.429.747.535	-	14.818.109.227	-
Phải thu các bên liên quan (thuyết minh X.2)	20.786.124.402	-	9.621.946.000	-
Các khoản phải thu khác	3.072.368.215	-	2.927.464.523	-
<b>Cộng</b>	<b>86.816.175.070</b>	-	<b>111.895.454.668</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>67.940.000.000</b>	-	<b>240.000.000</b>	-
Chùa Ấn Giáo (2)	33.600.000.000	-	-	-
Nguyễn Mạnh Hùng (3)	23.000.000.000	-	-	-
DA Mộc Bài - Tây Ninh (4)	11.100.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn thuê đất	240.000.000	-	240.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>154.756.175.070</b>	-	<b>112.135.454.668</b>	-

(\*) Chủ yếu là khoản ký quỹ đặt cọc theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017 (xem thuyết minh V.3.4).

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba (cá nhân) theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Công ty đã góp 50 tỷ VND để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do việc thu hồi công nợ này đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu khác (tiếp theo)**

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

(\*\*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện dự án An Phú River View và dự án An Phú Residences.

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	549.997.172.762	-	431.886.576.218	-
Hàng hóa bất động sản	5.835.947.863	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>555.833.120.625</b>	<b>-</b>	<b>431.886.576.218</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:</b>			<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Dự án Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức (*)			283.884.458.528	276.069.774.295
Dự án An Phú Đông, Quận 12			39.292.791.260	41.463.457.571
Dự án An Phú River View, Quận Thủ Đức			11.814.469.311	11.814.469.311
Dự án An Phú Residences, Quận Thủ Đức			39.950.260.611	39.950.260.611
Dự án Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận			27.559.463.621	20.155.593.576
Nhà 64, Tân Canh, phường 01, Quận Tân Bình			16.589.377.273	16.589.377.273
Dự án tại Phan Huy Chú, phường 02, TP. Vũng Tàu (**)			109.000.000.000	-
Các công trình, dự án khác			21.906.352.158	25.843.643.581
<b>Cộng</b>			<b>549.997.172.762</b>	<b>431.886.576.218</b>

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

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

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

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

**7. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 38.****8. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 386 m2. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2020	01/01/2020
Chi phí thi công Nhà trưng bày Saigonres	6.231.733.228	6.231.733.228
Chi phí thi công kho Trường Thọ-Thủ Đức	1.697.439.224	1.697.439.224
<b>Cộng</b>	<b>7.929.172.452</b>	<b>7.929.172.452</b>

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Xem thuyết minh trang 39-42**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>11. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	363.620.281	-
Chi phí trả trước khác	545.901.055	1.737.299.157
<b>Cộng</b>	<b>909.521.336</b>	<b>1.737.299.157</b>

<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2020</b>		<b>01/01/2020</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Các bên liên quan (thuyết minh X.2)	38.671.728.051	38.671.728.051	116.657.363.514	116.657.363.514
Ông Đinh Ngọc Hưng	1.686.047.488	1.686.047.488	2.255.244.751	2.255.244.751
Các nhà cung cấp khác	4.216.795.480	4.216.795.480	8.407.974.057	8.407.974.057
<b>Cộng</b>	<b>44.574.571.019</b>	<b>44.574.571.019</b>	<b>127.320.582.322</b>	<b>127.320.582.322</b>

<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (*)	364.181.179.444	234.878.593.444
Các khách hàng khác	20.354.900.403	51.632.268.307
<b>Cộng</b>	<b>384.536.079.847</b>	<b>286.510.861.751</b>

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

<b>14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	
		<b>01/01/2020</b>		<b>31/12/2020</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	4.794.957.554	4.794.957.554	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.138.594.618	16.655.296.063	17.357.876.314	15.436.014.367
Thuế thu nhập cá nhân	659.983.112	3.429.480.827	1.850.043.868	2.239.420.071
Các loại thuế khác	290.652.710	5.878.268	5.878.268	290.652.710
<b>Cộng</b>	<b>17.089.230.440</b>	<b>24.885.612.712</b>	<b>24.008.756.004</b>	<b>17.966.087.148</b>

<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Chi phí dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu	2.769.975.000	2.769.975.000
Chi phí dự án Khu dân cư phường 13 - quận Bình Thạnh	5.986.723.872	6.307.023.872
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	37.559.563.119	37.578.691.599
Chi phí dự án Chung cư An Lạc - quận Bình Tân	1.254.005.789	1.254.005.789
Chi phí Khu dân cư phường 7 - quận 8	1.998.720.498	1.996.868.453
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh - Thủ Đức	27.018.623.925	27.018.623.925
Các khoản trích trước khác	1.032.173.897	754.168.696
<b>Cộng</b>	<b>77.619.786.100</b>	<b>77.679.357.334</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả khác là các bên liên quan (thuyết minh X.2)	1.229.123.288	204.124.206.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.791.074.436	75.761.074.436
Phải trả về công trình chợ Bà Chiểu	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	8.459.320.839	28.354.769.456
Phải trả về góp vốn liên doanh dự án P.13 - Công an Q. Bình Thạnh	232.544.825	232.544.825
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	72.393.000
Kinh phí bảo trì chung cư (C/c Saigonres Tower & C/c An Phú Đông)	6.599.799.265	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.709.902.792	6.399.111.858
<b>Cộng</b>	<b>38.094.158.445</b>	<b>315.944.099.575</b>

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>278.122.676.000</b>	<b>278.122.676.000</b>	<b>233.105.309.000</b>	<b>233.105.309.000</b>
Các cá nhân (1)	145.603.056.000	145.603.056.000	94.605.309.000	94.605.309.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	79.519.620.000	79.519.620.000	-	-
Công ty CP ĐT BĐS Lê Gia	-	-	109.500.000.000	109.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>48.000.000.000</b>	<b>48.000.000.000</b>
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (4)	24.000.000.000	24.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>302.122.676.000</b>	<b>302.122.676.000</b>	<b>281.105.309.000</b>	<b>281.105.309.000</b>

**Thuyết minh các khoản vay :**

(1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 10% đến 12%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo (\*).

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT ngày 02/10/2019. Số tiền vay 29.000.000.000 VND. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: sử dụng cho hoạt động Sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp.
- (3) Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo hợp đồng vay số 09/2019/HĐVV ngày 31/12/2019. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất vay là 10%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 79.519.620.000 VND.
- (4) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6280LA201701414 ngày 29/9/2017. Số tiền vay 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM với giá trị tài sản đảm bảo là: 65.443.460.140 VND.

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

Dài hạn	31/12/2020	01/01/2020
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	52.498.249.691	-
<b>Cộng</b>	<b>52.498.249.691</b>	<b>-</b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 43.

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	455.399.180.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>455.399.180.000</i>	<i>455.399.180.000</i>
<i>Vốn góp tăng trong năm (*)</i>	<i>144.600.820.000</i>	<i>-</i>
<i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>600.000.000.000</i>	<i>455.399.180.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	191.267.612.013	68.309.860.499

(\*) Vốn tăng trong năm theo Nghị quyết của ĐHCĐ bất thường năm 2020 số 02/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 27/8/2020 và Nghị quyết của HĐQT số 08/NQ2020-HĐQT ngày 04/9/2020, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 11 năm 2020.

Công ty đã nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ báo cáo kết quả phát hành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và hồ sơ này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo chấp thuận theo Công văn số 6585/UBCK-QLCB ngày 02/11/2020 về việc báo cáo kết quả phát hành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của SGR và thông báo số 1931/TB-SGDHCM ngày 23/11/2020 của Sở giao dịch Chứng khoán Tp. HCM về việc niêm yết và giao dịch cổ phiếu thay đổi niêm yết, tổng số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 60.000.000 cổ phiếu.

<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	45.539.918
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	60.000.000	45.539.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>45.539.918</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11</i>	<i>11</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	45.539.907
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>59.999.989</i>	<i>45.539.907</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Nguyên tệ (VND)	Giá trị	Nguyên tệ	Giá trị
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107	5.891.826.107
<b>Cộng</b>	<b>5.891.826.107</b>	<b>5.891.826.107</b>	<b>5.891.826.107</b>	<b>5.891.826.107</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	22.574.703.059	19.608.943.903
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.221.237.577	4.604.376.396
<b>Cộng</b>	<b>23.795.940.636</b>	<b>24.213.320.299</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	3.897.303.592	899.173.490
<b>Cộng</b>	<b>3.897.303.592</b>	<b>899.173.490</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	18.677.399.467	18.709.770.413
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.221.237.577	4.604.376.396
<b>Cộng</b>	<b>19.898.637.044</b>	<b>23.314.146.809</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của bất động sản	8.298.167.936	16.161.580.561
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	285.621.636	463.253.673
<b>Cộng</b>	<b>8.583.789.572</b>	<b>16.624.834.234</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	2.932.857.496	12.358.420.012
Lãi cho vay	9.633.805.034	280.044.188
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.497.600.000	11.985.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	144.439.346.454	107.562.423.546
<b>Cộng</b>	<b>197.503.608.984</b>	<b>132.185.887.746</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	32.462.756.623	9.604.374.121
Chi phí môi giới chuyển nhượng các khoản đầu tư	21.130.000.000	2.520.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	2.975.238.185	2.306.182
<b>Cộng</b>	<b>56.567.994.808</b>	<b>12.126.680.303</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	16.991.362.834	13.223.434.731
Chi phí khấu hao TSCĐ	607.817.556	1.081.050.889
Thuế, phí và lệ phí	55.344.996	147.211.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	9.923.485.579	12.085.091.377
Trong đó:		
Chi phí quảng bá thương hiệu	600.000.000	-
Chi phí văn phòng, tiền điện và nước	1.712.316.123	2.306.058.943
Các loại chi phí khác	7.611.169.456	9.779.032.434
<b>Cộng</b>	<b>27.578.010.965</b>	<b>26.536.788.321</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>123.794.874.642</b>	<b>98.887.016.642</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(40.497.600.000)</b>	<b>(12.246.382.204)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	202.817.796
+ Chi phí không hợp lệ	-	202.817.796
Các khoản điều chỉnh giảm	(40.497.600.000)	(12.449.200.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(40.497.600.000)	(11.985.000.000)
+ Lãi cho Nhon Trách vay đã nộp truy thu thuế TNDN	-	(464.200.000)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>83.297.274.642</b>	<b>86.640.634.438</b>
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	41.588.657	57.213.830
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	83.255.685.985	86.583.420.608
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>16.655.296.063</b>	<b>17.322.405.505</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	4.158.866	5.721.383
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	16.651.137.197	17.316.684.122
<b>5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay</b>	<b>-</b>	<b>106.567.792</b>
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm</b>	<b>16.655.296.063</b>	<b>17.428.973.297</b>

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

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

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

**1. Rủi ro thị trường**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Năm 2020</b>		
VND	+200	(3.981.844.233)
VND	-200	3.981.844.233
<b>Năm 2019</b>		
VND	+100	(1.309.663.560)
VND	-100	1.309.663.560

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

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

*Phải thu về cho vay*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**3. 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 lệch nhau.

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	278.122.676.000	24.000.000.000	-	302.122.676.000
Phải trả người bán	44.574.571.019	-	-	44.574.571.019
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	107.182.230.706	-	-	107.182.230.706
<b>Cộng</b>	<b>429.879.477.725</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>453.879.477.725</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>				
Các khoản vay và nợ	233.105.309.000	48.000.000.000	-	281.105.309.000
Phải trả người bán	127.320.582.322	-	-	127.320.582.322
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	365.196.294.453	-	-	365.196.294.453
<b>Cộng</b>	<b>725.622.185.775</b>	<b>48.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>773.622.185.775</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, phải thu khách hàng, hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh số V.4 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số 5 - Phải thu khác).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:** Xem thuyết minh trang 44.

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

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

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

**IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2020	Năm 2019
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	517.825.535.049	232.881.990.000
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	496.808.168.049	167.150.000.000

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết khác**

Như đã trình bày tại các thuyết minh lần lượt số V.3, V.4, V.5, Công ty đang tiến hành khởi kiện ra Tòa các khoản trả trước cho người bán là các cổ đông của Công ty CP Xây dựng Sài Gòn Kim Hào với số tiền là 380.000.000.000 VND, khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 30.000.000.000 VND và khoản trả trước cho người bán và ký quỹ đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị Vân với tổng số tiền là 45.000.000.000 VND.

Cơ quan có thẩm quyền đang tiến hành thu hồi công nợ phải thu của Công ty đối với ông Lâm Thành Gia với số tiền là 25.767.000.000 VND như thuyết minh V.5.

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

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

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Công ty con

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau: (tiếp theo)

**Bên liên quan**

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

**Mối quan hệ**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020	Năm 2019
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	30.997.363	741.800.561
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	152.754.440	444.528.032
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	277.035.274	390.419.405
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	1.000.309	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	34.371.231	48.196.505
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	31.074.871	863.607.249
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	-	72.712.892
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	11.841.525	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	74.635.140	376.574.651
<b>Cộng</b>	<b>613.710.153</b>	<b>2.937.839.295</b>

**Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	5.257.557.852	464.200.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	615.328.767	627.287.271
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	37.150.685	-
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	92.646.580	-
<b>Cộng</b>	<b>6.002.683.884</b>	<b>1.091.487.271</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

<b>Nhận cung cấp dịch vụ, lãi vay</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	9.691.494.201	8.894.584.710
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	25.113.712.033	48.370.689.647
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	1.433.618.391	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	1.748.619.091	885.216.945
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	200.000.000	1.200.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	-
Ông Đặng Văn Phúc	342.353.424	13.516.438
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	609.303.611	-
Ông Phạm Đình Thành	873.392.237	270.505.466
Ông Phạm Tuấn	462.301.369	287.863.014
Ông Phạm Thu	2.718.541.154	1.601.806.328
Ông Thái Quốc Dương	44.230.135	-
Bà Trần Thị Ga	785.653.952	32.261.950
Bà Trần Thị Tuyết Mai	627.182.981	186.179.662
<b>Cộng</b>	<b>45.879.525.867</b>	<b>61.742.624.160</b>

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

<b>Phải thu khác hàng</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	722.034.000	722.034.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	268.727.811	268.727.811
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	334.256.880	334.256.880
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	848.000.000	848.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.173.018.691</b>	<b>2.173.018.691</b>

<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	870.700.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	3.000.000.000	-
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	21.550.000.000	14.850.000.000
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	1.168.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	13.000.000.000
Ông Nguyễn Võ Thăng Long	-	10.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.189.400.000</b>	<b>38.650.000.000</b>

<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	337.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>337.000.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

<b>Phải thu khác</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	717.146.000	521.946.000
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	14.706.689.359	9.100.000.000
Công Ty TNHH Hải Sinh Nguyên	96.460.276	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	57.328.767	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	208.500.000	-
Phạm Thao	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.786.124.402</b>	<b>9.621.946.000</b>
<b>Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	36.921.039.338	107.647.327.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	1.750.688.713	1.750.688.713
Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	-	16.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	-	7.012.043.181
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	-	231.304.315
<b>Cộng</b>	<b>38.671.728.051</b>	<b>116.657.368.514</b>
<b>Phải trả khác</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Phải trả lãi vay Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	1.229.123.288	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	-	73.801.620.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia	-	1.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	129.302.586.000
<b>Cộng</b>	<b>1.229.123.288</b>	<b>204.124.206.000</b>
<b>Các khoản vay và nợ</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	79.519.620.000	-
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	29.000.000.000	29.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	5.646.769.000	-
Ông Phạm Thu	39.336.800.000	29.646.343.000
Ông Phạm Tuấn	12.500.000.000	6.000.000.000
Ông Phạm Đình Thành	9.000.000.000	10.396.874.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	-
Bà Trần Thị Ga	25.000.000.000	2.725.836.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	6.237.437.000	5.737.437.000
<b>Cộng</b>	<b>206.640.626.000</b>	<b>83.506.490.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)****Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2020**

		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Thù lao	948.000.000	891.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	3.388.748.500	3.182.646.643
<b>Cộng</b>		<b>4.336.748.500</b>	<b>4.073.646.643</b>

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Các chi nhánh của Công ty tọa lạc ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hà Nội và hạch toán phụ thuộc. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**4. Các thông tin khác và sự kiện phát sinh sau ngày năm tài chính**

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

**5. Hoạt động liên tục**

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2021

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC



ĐẶNG VĂN PHÚC

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	5.163.701.918	6.502.673.773	7.171.345.898	394.458.976	<b>19.232.180.565</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.163.701.918	6.502.673.773	7.171.345.898	394.458.976	<b>19.232.180.565</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.494.189.299	6.144.619.653	5.734.989.341	394.458.976	<b>15.768.257.269</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	206.548.076	166.950.000	234.319.480	-	<b>607.817.556</b>
Số dư cuối năm	3.700.737.375	6.311.569.653	5.969.308.821	394.458.976	<b>16.376.074.825</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	1.669.512.619	358.054.120	1.436.356.557	-	<b>3.463.923.296</b>
Số dư cuối năm	1.462.964.543	191.104.120	1.202.037.077	-	<b>2.856.105.740</b>

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

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.192.222.821 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
<b>- Đầu tư vào công ty Con</b>	<b>172.136.000.000</b>	<b>(1.615.026.010)</b>	<b>170.520.973.990</b>	<b>167.136.000.000</b>	<b>(1.607.215.798)</b>	<b>165.528.784.202</b>
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (1)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (2)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (3)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (4)	44.636.000.000	(1.606.799.053)	43.029.200.947	44.636.000.000	(1.607.215.798)	43.028.784.202
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (5)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (6)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (7)	2.000.000.000	(8.226.957)	1.991.773.043	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (8)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
<b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>63.994.000.000</b>	<b>(2.967.427.973)</b>	<b>61.026.572.027</b>	<b>291.157.700.000</b>	-	<b>291.157.700.000</b>
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (9)	994.000.000	-	994.000.000	994.000.000	-	994.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (10)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên (11)	27.100.000.000	-	27.100.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kằn Kầu (12)	4.900.000.000	(2.967.427.973)	1.932.572.027	4.663.700.000	-	4.663.700.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc (13)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	-	-	237.500.000.000	-	237.500.000.000
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>3.224.793.200</b>	-	<b>3.224.793.200</b>	<b>59.422.716.746</b>	-	<b>59.422.716.746</b>
+ Công ty CP Vicosimex	2.730.000.000	-	2.730.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Lê Gia	-	-	-	56.197.923.546	-	56.197.923.546
+ Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
<b>Cộng</b>	<b>239.354.793.200</b>	<b>(4.582.453.983)</b>	<b>234.772.339.217</b>	<b>517.716.416.746</b>	<b>(1.607.215.798)</b>	<b>516.109.200.948</b>

- *Tình hình hoạt động của các công ty Con, công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm*

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>455.399.180.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>180.082.877.997</b>	<b>635.483.887.997</b>
Lợi nhuận	-	-	-	81.458.043.345	81.458.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	(68.309.860.499)	(68.309.860.499)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>455.399.180.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>193.231.060.843</b>	<b>648.632.070.843</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>455.399.180.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>193.231.060.843</b>	<b>648.632.070.843</b>
Chia cổ tức	144.600.820.000	-	-	(191.267.612.013)	(46.666.792.013)
Lợi nhuận	-	-	-	107.139.578.579	107.139.578.579
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.781.018.160)	(1.781.018.160)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>107.322.009.249</b>	<b>707.323.839.249</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000	-
- Phải thu khách hàng	48.177.086.309	-	39.766.294.300	-	48.177.086.309	39.766.294.300
- Phải thu về cho vay	77.016.318.700	-	139.776.918.700	-	77.016.318.700	139.776.918.700
- Phải thu khác	78.626.427.535	-	97.317.345.441	-	78.626.427.535	97.317.345.441
- Tiền và các khoản tương đương tiền	26.014.145.652	-	10.362.034.347	-	26.014.145.652	10.362.034.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.833.978.196</b>	<b>-</b>	<b>287.222.592.788</b>	<b>-</b>	<b>237.833.978.196</b>	<b>287.222.592.788</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	302.122.676.000	-	281.105.309.000	-	302.122.676.000	281.105.309.000
- Phải trả người bán	44.574.571.019	-	127.320.582.322	-	44.574.571.019	127.320.582.322
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	107.182.230.706	-	365.196.294.453	-	107.182.230.706	365.196.294.453
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>453.879.477.725</b>	<b>-</b>	<b>773.622.185.775</b>	<b>-</b>	<b>453.879.477.725</b>	<b>773.622.185.775</b>