

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

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

MỤC LỤC

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



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

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Hội đồng Thành viên

Ông Hoàng Song Hà

Chủ tịch HĐQT

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

Ông Nguyễn Phước Ngọc

Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật
(Miễn nhiệm ngày 12/10/2020)

Ông Lê Quốc Tuấn

Thành viên không chuyên trách HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Tổng Công ty
(Bổ nhiệm theo quyết định số 110/QĐ-UBND-TC ngày 22/07/2020)

Ông Võ Hữu Hải

Thành viên

Bà Phan Thị Hoài Hương

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Tuấn

Thành viên không chuyên trách HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Tổng Công ty
(Bổ nhiệm theo quyết định số 110/QĐ-UBND-TC ngày 22/07/2020)

Ông Hoàng Hải Đăng

Phó Tổng Giám đốc (Quản lý, điều hành hoạt động và thực hiện
các giao dịch tài chính của Tổng công ty đến ngày 22/07/2020
theo Công văn số 107/UBND-VX-TC ngày 15/11/2018 của
UBND Thành phố Hồ Chí Minh)

Bà Nguyễn Thị Phương Nga

Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Hùng

Phó Tổng Giám đốc đến ngày 24/08/2020 theo quyết định số
136/QĐ-UBND-TC

Ông Nguyễn Phước Thịnh

Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 24/12/2020

Bà Đoàn Thúy Hiền

Phụ trách Phòng TCKT đến ngày 05/11/2020

Ông Võ Đình Phi Linh

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

Kiểm soát viên

Ông Nguyễn Thành Lộc

Kiểm soát viên chuyên trách Bổ nhiệm ngày 03/12/2020

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

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

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

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


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

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

Thay mặt và đại diện cho Tổng Công ty,

Ký theo giấy ủy quyền số 1346/UQ-TCT-VP ngày 30/10/2020 của Tổng công ty



KT. Tổng Giám đốc 
Phó Tổng Giám đốc
Hoàng Hải Đăng

TP.HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2021

Số: /2021/BCKT.TC-TAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ các báo cáo tài chính của các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty từ các đơn vị nhận đầu tư đến thời điểm 31/12/2020. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dự phòng cần phải trích lập của các khoản đầu tư tài chính trên tính đến ngày 31/12/2020 cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020;

Tại ngày 31/12/2020, các khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã tiến hành gửi thư xác nhận cho các khoản công nợ này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận, các thủ tục kiểm toán thay thế khác không thực hiện được. Vì vậy chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu, số dự phòng cần phải trích lập cũng như tính đúng đắn của các khoản mục này hay ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 của Tổng Công ty.

Đối với chi phí giải tỏa đền bù 17 căn nhà liền kề tại hạng mục công viên cây xanh Dự án chung cư Nguyễn Kim, Quận 10 chưa đủ cơ sở pháp lý để xác định chính xác giá trị đền bù, đề nghị Tổng công ty hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để xác định lại chính xác giá trị này.

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề nêu tại đoạn Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÁC

Handwritten signature

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.243.443.770.252	3.606.720.819.487
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	748.491.774.384	252.696.514.162
1. Tiền	111		153.861.752.893	124.588.826.038
2. Các khoản tương đương tiền	112		594.630.021.491	128.107.688.124
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	1.940.687.756	46.839.156.733
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.940.687.756	46.839.156.733
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		795.845.237.308	1.526.508.593.158
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	223.650.183.516	218.821.119.835
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	19.450.226.382	37.743.732.831
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	552.744.827.410	1.269.943.740.492
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.615.706.466.732	1.685.251.186.748
1. Hàng tồn kho	141		1.615.706.466.732	1.685.251.186.748
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		81.459.604.072	95.425.368.686
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	42.562.907.815	45.401.292.618
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.702.774.859	24.074.411.876
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	26.193.921.398	25.949.664.192
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.608.001.139.325	2.588.722.574.749
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.955.862	1.640.640.257
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	986.536.045	986.536.045
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.552.555.017	1.552.255.017
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.508.135.200)	(898.150.805)
II. Tài sản cố định	220		192.693.355	295.174.273
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	152.693.355	295.174.273
- Nguyên giá	222		7.914.331.774	7.914.331.774
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.761.638.419)	(7.619.157.501)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	40.000.000	-
- Nguyên giá	228		736.514.060	696.514.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(696.514.060)	(696.514.060)

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 (Đã điều chỉnh) VND
III. Bất động sản đầu tư	230	15	169.743.275.598	177.699.066.178
- Nguyên giá	231		264.132.386.923	264.132.386.923
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(94.389.111.325)	(86.433.320.745)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	163.415.671.315	129.779.336.694
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		163.415.671.315	129.779.336.694
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	2.253.930.114.856	2.258.073.596.441
1. Đầu tư vào công ty con	251		486.776.376.972	486.776.376.972
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.280.449.547.777	1.280.449.547.777
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		501.396.479.495	500.224.328.606
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.692.289.388)	(9.376.656.914)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.688.428.339	21.234.760.906
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	13.331.677.465	14.017.490.331
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	34.a	7.356.750.874	7.217.270.575
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.851.444.909.577	6.195.443.394.236

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		925.503.553.809	1.253.097.326.185
I. Nợ ngắn hạn	310		247.540.292.674	583.837.349.033
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	93.845.883.268	77.195.896.844
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.439.385.104	3.281.841.209
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	34.900.851.573	258.663.663.087
4. Phải trả người lao động	314		5.889.671.384	8.777.380.868
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	11.392.218.698	37.549.159.580
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	90.803.046.580	193.711.307.471
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.269.236.067	4.658.099.974
II. Nợ dài hạn	330		677.963.261.135	669.259.977.152
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	6.621.671.519	57.511.378.848
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	670.341.589.616	610.748.598.304
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.000.000.000	1.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.925.941.355.768	4.942.346.068.051
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	4.920.829.345.122	4.937.234.057.405
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		939.830.096.197	780.543.866.713
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.659.383.599	216.350.325.366
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		5.112.010.646	5.112.010.646
1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.112.010.646	5.112.010.646
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		5.851.444.909.577	6.195.443.394.236

Nguyễn Thị Huệ
Người lập

Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Hoàng Hải Đăng
KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

MÃ SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	364.053.017.817	174.021.484.766
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		364.053.017.817	174.021.484.766
4. Giá vốn hàng bán	11	26	239.356.164.068	67.370.761.612
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		124.696.853.749	106.650.723.154
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	64.721.817.418	361.008.718.648
7. Chi phí tài chính	22	28	5.777.076.370	(16.645.810.679)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	29	325.365.133	336.673.811
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	34.455.590.617	42.178.881.521
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		148.860.639.047	441.789.697.149
11. Thu nhập khác	31	31	7.036.672.563	18.233.720.472
12. Chi phí khác	32	32	2.976.780.873	9.205.391.777
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.059.891.690	9.028.328.695
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		152.920.530.737	450.818.025.844
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	21.656.583.854	18.866.183.885
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	34.b	(139.480.299)	(185.630.851)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		131.403.427.182	432.137.472.810

Nguyễn Thị Huệ
Người lập

Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Hoàng Hải Đăng
KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

Năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 (Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		261.473.910.228	302.715.882.606
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(51.013.813.234)	(200.127.231.550)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(27.365.116.973)	(31.901.740.111)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(36.597.872.246)	(11.785.655.091)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		701.203.596.087	60.065.682.479
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(202.672.802.379)	(285.217.484.527)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		645.027.901.483	(166.250.546.194)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(33.636.334.621)	(19.657.499.834)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.066.637.320)	(45.034.893.703)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	2.964.056.652
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.172.150.889)	(15.512.400.502)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		180.932.358.162	292.223.834.949
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		191.057.235.332	214.983.097.562
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(340.289.876.593)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(340.289.876.593)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		495.795.260.222	48.732.551.368
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		252.696.514.162	203.963.962.794
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	6	748.491.774.384	252.696.514.162



Nguyễn Thị Huệ
Người lập



Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Hoàng Hải Đăng
KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 06 tháng 08 năm 2020.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

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

Giá vốn hàng bán

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

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

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

Chi phí tài chính

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

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tổ một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 căn cứ trên Kết quả kiểm toán nhà nước tại Công ty mẹ - Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước VND	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản KTNN 2019 VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	46.884.741.440	46.839.156.733	(45.584.707)	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	209.671.580.668	218.821.119.835	9.149.539.167	
Phải thu ngắn hạn khác	136	1.269.090.304.425	1.269.943.740.492	853.436.067	
Hàng tồn kho	141	1.690.776.816.743	1.685.251.186.748	(5.525.629.995)	
Thuế GTGT được khấu trừ	152	24.910.436.195	24.074.411.876	(836.024.319)	

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

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

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

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản KTNN 2019	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán					
Bất động sản đầu tư	230	178.283.005.290	177.699.066.178	(583.939.112)	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	127.381.984.594	129.779.336.694	2.397.352.100	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	932.500.819.739	1.280.449.547.777	347.948.728.038	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	848.173.056.644	500.224.328.606	(347.948.728.038)	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(7.713.920.752)	(9.376.656.914)	(1.662.736.162)	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	1.635.301.392	7.217.270.575	5.581.969.183	
Phải trả người bán ngắn hạn	311	77.250.947.125	77.195.896.844	(55.050.281)	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	230.306.003.339	258.663.663.087	28.357.659.748	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	48.448.553.758	37.549.159.580	(10.899.394.178)	
Phải trả ngắn hạn khác	319	197.295.246.894	193.711.307.471	(3.583.939.423)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	776.986.615.071	780.543.866.713	3.557.251.642	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	224.398.470.652	216.350.325.366	(8.048.145.286)	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu bán hàng	01	165.703.721.918	174.021.484.766	8.317.762.848	
Giá vốn hàng bán	11	70.649.589.483	67.370.761.612	(3.278.827.871)	
Doanh thu hoạt động tài	21	360.200.867.288	361.008.718.648	807.851.360	
Chi phí tài chính	22	(18.308.546.841)	(16.645.810.679)	1.662.736.162	
Chi phí quản lý DN	26	42.174.633.521	42.178.881.521	4.248.000	
Thu nhập khác	31	18.062.724.524	18.233.720.472	170.995.948	
Chi phí khác	32	8.748.416.148	9.205.391.777	456.975.629	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	16.764.217.367	18.866.183.885	2.101.966.518	

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

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

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

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

6 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	71.449.893	71.051.037
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	153.790.303.000	124.517.775.001
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	107.402.151.489	57.885.067.967
- Công ty Cổ phần chứng khoán HSC	203.285.898	122.306.030
- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt	774.079	772.369
- Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT	75.408.431	66.049.003.894
- Ngân hàng thương mại Cổ phần Sài Gòn	-	603.644
- Ngân hàng Ngoại Thương	45.085.972.588	12.949.218
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	938.310.544	198.780.691
- Ngân hàng Đông Á	48.125.699	80.493.669
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	36.274.272	167.797.519
Các khoản tương đương tiền ^[1]	594.630.021.491	128.107.688.124
	748.491.774.384	252.696.514.162

- ^[1] Tại 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01-03 tháng có giá trị 594.630.021.491 VND được gửi tại các ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5 và hợp đồng tiền gửi giữ hộ quỹ bảo trì với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,7%/năm.

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

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

7 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	1.940.687.756	1.940.687.756	46.839.156.733	46.839.156.733
Tiền gửi có kỳ hạn	1.940.687.756	1.940.687.756	46.839.156.733	46.839.156.733
	1.940.687.756	1.940.687.756	46.839.156.733	46.839.156.733

Tại 31/12/2020, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 1.940.687.756 VND được gửi tại các ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh với lãi suất là 4,4%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	486.776.376.972	486.776.376.972	486.776.376.972	486.776.376.972
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	52.703.000.000	52.703.000.000	52.703.000.000	52.703.000.000
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn	362.153.876.972	362.153.876.972	362.153.876.972	362.153.876.972
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	15.513.500.000	15.513.500.000	15.513.500.000	15.513.500.000
Công ty CP Địa ốc 10	15.300.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	41.106.000.000	41.106.000.000	41.106.000.000	41.106.000.000

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

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

	31/12/2020				01/01/2020			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	VND
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	1.280.449.547.777	1.268.052.258.389	12.397.289.388	VND	1.280.449.547.777	1.275.050.890.863	5.398.656.914	VND
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	672.570.000.000	672.570.000.000	-	-	672.570.000.000	672.570.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	10.587.500.000	7.211.118.194	3.376.381.806	-	10.587.500.000	10.587.500.000	-	-
Công ty Liên doanh Đại Dương	91.736.738.739	91.736.738.739	-	-	91.736.738.739	91.736.738.739	-	-
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	45.938.124.000	45.938.124.000	-	-	45.938.124.000	45.938.124.000	-	-
Công ty Liên doanh Cao Ốc Indochine (Indochine Hotel)	16.983.241.000	16.983.241.000	-	-	16.983.241.000	16.818.060.668	165.180.332	-
Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	7.851.316.000	1.967.111.354	5.884.204.646	-	7.851.316.000	4.289.749.230	3.561.566.770	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	12.000.000.000	11.599.660.939	400.339.061	-	12.000.000.000	11.599.660.939	400.339.061	-
Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	19.596.000.000	19.596.000.000	-	-	19.596.000.000	19.596.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc 6	2.400.000.000	1.053.818.036	1.346.181.964	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc 7	2.880.000.000	2.880.000.000	-	-	2.880.000.000	2.880.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc 8	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	34.460.000.000	34.460.000.000	-	-	34.460.000.000	34.460.000.000	-	-
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	747.900.000	-	747.900.000	-	747.900.000	106.747.079	641.152.921	-
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	750.000.000	107.718.089	642.281.911	-	750.000.000	119.582.170	630.417.830	-

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

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	347.948.728.038	347.948.728.038	-	347.948.728.033
Đầu tư vào đơn vị khác	501.396.479.495	499.101.479.495	2.295.000.000	496.246.328.606
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	29.997.000.000	29.997.000.000	-	29.997.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM	7.650.000.000	5.355.000.000	2.295.000.000	7.650.000.000
Công ty CP ĐT Kinh doanh nhà	178.139.423.410	178.139.423.410	-	178.139.423.410
Công ty CP Địa ốc Bình Chánh	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty CP PT Nhà Bắc Trung Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	1.942.000.000	1.942.000.000	-	1.942.000.000
Công ty Liên doanh Hữu hạn Vietcombank - Bonday (Harbour View Hotel)	2.237.045.127	2.237.045.127	-	2.237.045.127
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)	263.121.074.446	263.121.074.446	-	261.948.923.557
Dự án Khu lưu trú CN (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn)	309.936.512	309.936.512	-	309.936.512
	2.268.622.404.244	2.253.930.114.856	14.692.289.388	2.267.450.253.355
				2.258.073.596.441
				9.376.656.914

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MÃ SỐ B 09-DN

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

Đầu tư công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B 09-DN

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

Công ty CP Địa ốc 11 (D11)	205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh nhà, bất động sản; xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông...
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết (Tiếp theo)				
Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	118 Hưng Phú, P.8, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Quản lý và kinh doanh nhà. San lấp mặt bằng. Cho thuê nhà, văn phòng, mặt bằng.
Công ty CP Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp, TP.HCM	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở.
Công ty CP Địa ốc 7	94-96 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Địa ốc 8	849 Tạ Quang Bửu, P.5, Q.8, TP.HCM	25,00%	25,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	280 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp, TP.HCM	45,10%	45,10%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	62 Võ Văn Tần, P.6, Q.3, TP.HCM	34,00%	34,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	185 Bến Bình Đông, P.11, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	16,00%	16,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

8 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn ^[1]	48.085.422.692	48.085.422.692
Công ty CP Địa ốc 10	9.920.802.254	9.920.802.254
Công ty CP Địa ốc 7	2.317.099.755	1.665.898.297
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty TNHH Đầu tư Tân An Đông Sài Gòn	3.540.000.000	3.540.000.000
Quỹ phát triển nhà ở Thành Phố Hồ Chí Minh ^[2]	119.485.349.098	119.485.349.098
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	229.401.655	-
Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn	-	-
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	-	77.629.200
Các khoản phải thu khách hàng khác	36.955.842.150	32.929.752.382
	223.650.183.516	218.821.119.835
	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	986.536.045	986.536.045
Công ty TNHH MTV	744.877.000	744.877.000
Phùng Dũng		
Các khoản phải thu khách hàng khác	241.659.045	241.659.045
	986.536.045	986.536.045
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	63.668.992.268	62.788.389.155
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)</i>		

^[1] Sở tài chính có văn bản số 2944/STC-BVG về việc tạm dừng thực hiện bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo QĐ số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ theo đề nghị của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên. Đối với chi phí liên quan đến công tác xác định giá bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổng công ty tạm thời theo dõi chi đạo của Thủ tướng chính phủ và Sở Tài chính hướng dẫn.

^[2] Trong đó 108 căn hộ nhà ở xã hội 481 Bến Ba Đình là 56.756 triệu đồng, 114 căn hộ nhà ở xã hội 157/R8 Tô Hiến Thành là 62.729 triệu đồng.

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

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

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

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

9 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	444.661.700	-	444.661.700	-
Công ty CP Địa ốc 6	-	-	24.972.346.927	-
Công ty Kho bãi TP Hồ Chí Minh ^[1]	9.669.473.408	-	-	-
Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	2.201.496.736	-	5.542.446.745	-
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	-	-	6.091.485.427	-
Trả trước khác	7.134.594.538	-	692.792.032	-
	<u>19.450.226.382</u>	<u>-</u>	<u>37.743.732.831</u>	<u>-</u>

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

10 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	363.170.468.663	-	462.148.519.212	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	43.717.050.000	-	43.717.050.000	-
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn	63.425.053.319	-	63.425.053.319	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà	-	-	6.626.579.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	3.851.050.000	-	4.654.050.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức	138.830.190	-	138.830.190	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	4.932.720.000	-	4.110.600.000	-
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	125.612.043.926	-	146.945.377.260	-

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

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV	64.257.288.189	-	64.257.288.189	-
Đầu tư Địa ốc Gia				
Định				
Công ty TNHH MTV	56.318.826.039	-	62.464.539.433	-
Địa ốc Bình Thạnh				
Công ty TNHH	-	-	62.400.000.000	-
Keppel Land Watco				
Công ty TNHH Vườn	-	-	2.491.544.821	-
Thiên Đường Sài Gòn				
Công ty CP Phát	600.000.000	-	600.000.000	-
triển Nhà Bắc Trung				
Nam				
Công ty CP Đầu tư	317.607.000	-	317.607.000	-
và Địa ốc Sài Gòn				
Chợ Lớn				
Phải thu về lãi tiền	7.310.548.359	-	504.488.817	-
gửi, tiền cho vay				
Phải thu về BHXH	81.278.290	-	260.417.328	-
Tạm ứng	352.405.529	-	310.455.119	-
Ký cược, ký quỹ	112.186.000	-	112.186.000	-
Phải thu khác	181.717.940.569	-	806.607.674.016	-
Ban Giải phóng MB	140.144.093.926	-	129.511.834.551	-
Q.10 ^[2]				
Ban Giải phóng MB	24.874.856.584	-	640.604.066.530	-
Q.8 ^[3]				
Công ty CP Xây	525.000.000	-	525.000.000	-
dựng và Kinh doanh				
Địa ốc III				
Công ty CP Địa ốc	9.693.525.423	-	30.054.916.637	-
Ngân Hiệp ^[1]				
Công ty CP Địa ốc	2.456.291.649	-	1.093.097.610	-
Thủ Thiêm				
Công ty CP Địa ốc7	-	-	469.563.331	-
Phải thu khác	4.024.172.987	-	4.349.195.357	-
	552.744.827.410	-	1.269.943.740.492	-

^[1] Lãi chậm góp vốn.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Phải thu dài hạn khác				
Phải thu về cổ phần hóa	1.511.260.631	1.511.260.631	1.511.260.631	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu khác	36.294.386	-	35.994.386	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình ^[4]	24.438.816	-	24.438.816	-
Phải thu đối tượng	11.855.570	-	11.555.570	-
	1.552.555.017	1.511.260.631	1.552.255.017	-

^[4] Chi phí đo vẽ khu đất F33 và xây dựng lại tường rào khu đất C13 Cư xá Gò Dầu 3, P. Tân Thành, Q. Tân Phú

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	20.455.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.298.544.993.937	-	1.362.521.149.714	-
Hàng hoá	85.936.742.276	-	85.936.742.276	-
Hàng hóa bất động sản	231.224.730.519	-	236.772.839.758	-
	1.615.706.466.732	-	1.685.251.186.748	-

12 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Cao ốc VP 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	7.000.000	7.000.000
Dự án Cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Q.3	163.408.671.315	129.772.336.694
	163.415.671.315	129.779.336.694

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Tại ngày 01/01/2020	2.227.489.448		30.136.364		3.879.581.951		1.630.334.011		146.790.000		7.914.331.774	
Mua sắm	-		-		-		-		-		-	
Tại ngày 31/12/2020	2.227.489.448		30.136.364		3.879.581.951		1.630.334.011		146.790.000		7.914.331.774	
Giá trị hao mòn lũy kế												
Tại ngày 01/01/2020	2.120.474.433		30.136.364		3.868.565.677		1.453.191.027		146.790.000		7.619.157.501	
Trích khấu hao	53.864.640		-		11.016.274		77.600.004		-		142.480.918	
Tại ngày 31/12/2020	2.174.339.073		30.136.364		3.879.581.951		1.530.791.031		146.790.000		7.761.638.419	
Giá trị còn lại												
Tại ngày 01/01/2020	107.015.015		-		11.016.274		177.142.984		-		295.174.273	
Tại ngày 31/12/2020	53.150.375		-		-		99.542.980		-		152.693.355	

Trong đó:

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

4.056.508.315

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

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

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

	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2020	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Mua sắm	40.000.000	-	40.000.000
Tại ngày 31/12/2020	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2020	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Trích khấu hao	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	40.000.000	-	40.000.000
<i>Trong đó:</i>			
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			696.514.060

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

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2020	264.132.386.923	264.132.386.923
Giảm khác	-	-
Tại ngày 31/12/2020	264.132.386.923	264.132.386.923
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2020	86.433.320.745	86.433.320.745
Trích khấu hao	8.090.087.160	8.090.087.160
Giảm khác	(134.296.580)	(134.296.580)
Tại ngày 31/12/2020	94.389.111.325	94.389.111.325
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2020	177.699.066.178	177.699.066.178
Tại ngày 31/12/2020	169.743.275.598	169.743.275.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09-DN

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

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

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2020	236.772.839.758	236.772.839.758
Tăng từ bất động sản đầu tư cho thuê	-	-
Giảm khác	(5.548.109.239)	(5.548.109.239)
Tại ngày 31/12/2020	231.224.730.519	231.224.730.519
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2020	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2020	236.772.839.758	236.772.839.758
Tại ngày 31/12/2020	231.224.730.519	231.224.730.519

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	195.411.001	110.904.076
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.367.496.814	45.290.388.542
Chi phí lãi vay Rạch U cây năm 2010 - 2013	30.600.445.017	33.730.863.080
Chi phí quản lý chung cư, tiền thẩm định giá....	11.767.051.797	11.559.525.462
	42.562.907.815	45.401.292.618
b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí thuê đất Kho Bình Dương	13.331.677.465	14.017.490.331
	13.331.677.465	14.017.490.331

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

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

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	37.793.604	37.793.604	113.280.250	113.280.250
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	1.388.684.811	1.388.684.811	2.962.604.811	2.962.604.811
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP Xây dựng An Phong	47.619.160.133	47.619.160.133	51.602.689.133	51.602.689.133
Công ty CP Địa ốc 6	6.490.232.514	6.490.232.514	-	-
Công ty CP Xây dựng số 5	6.831.578.549	6.831.578.549	3.778.679.490	3.778.679.490
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	981.922.190	981.922.190	1.519.853.637	1.519.853.637
Công ty CP Địa ốc 10	2.100.837.431	2.100.837.431	2.100.837.431	2.100.837.431
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	-	-	55.826.496	55.826.496
Các khoản phải trả khác	23.233.514.384	23.233.514.384	9.899.965.944	9.899.965.944
	93.845.883.268	93.845.883.268	77.195.896.844	77.195.896.844
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	16.161.630.202	16.161.630.202	11.914.562.277	11.914.562.277
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)</i>				

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ban Quản lý Dự án	-	-
Phải thu khác	3.439.385.104	3.281.841.209
	3.439.385.104	3.281.841.209

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

Số 41 Trương Nguyễn Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MÃU SỐ B 09-DN

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	25.837.616.437	503.599.873	3.076.247.861	2.957.614.859	25.865.060.572	649.677.010
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	18.227.897.241	21.656.583.854	36.597.872.246	-	3.286.608.849
Thuế Thu nhập cá nhân	112.047.755	91.640.677	854.729.691	1.110.497.394	327.539.255	51.364.474
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	12.833.132.271	28.195.508.394	35.170.434.531	1.321.571	5.859.527.705
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	227.007.393.025	145.328.525.175	347.282.244.665	-	25.053.673.535
	25.949.664.192	258.663.663.087	199.116.594.975	423.123.663.695	26.193.921.398	34.900.851.573

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

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

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trích trước chi phí bảo hành công trình Thuận Kiều	1.824.160.322	1.824.160.322
Trích trước tạm tính giá vốn Dự án An Hội 3	3.567.566.488	34.202.196.968
Trích trước tạm tính giá vốn Dự án Nguyễn Kim	100.793.432	221.745.550
Trích trước tạm tính giá vốn ba căn hộ Thuận Kiều đã bán	1.692.990.441	1.692.990.441
Chi phí phải trả khác	4.206.708.015	(391.933.701)
	11.392.218.698	37.549.159.580

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Cho thuê văn phòng 123 Nguyễn Đình Chiểu	455.569.269	451.058.682
Doanh thu An Hội 3	1.218.649.305	57.060.320.166
Doanh thu Chung cư Nguyễn Kim B	4.947.452.945	-
	6.621.671.519	57.511.378.848

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	261.486.497	308.822.059
Bảo hiểm y tế	3	123.548.518
Bảo hiểm thất nghiệp	-	68.891.486
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.174.000	19.422.174.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.519.386.080	173.787.871.408
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5 ^[1]	-	4.201.138.828
Ngân Sách Nhà Nước (Dự án - R.Ụ Cây)	-	86.538.047.178
VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd	68.906.980.832	68.906.980.832
Kinh phí bảo trì 2%	17.192.724.072	12.408.411.270
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	45.499.744	45.499.744
Các khoản khác	4.374.181.432	1.687.793.556
	90.803.046.580	193.711.307.471

- [1] Phải trả Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5 (Sài Gòn 5) phần giá trị chênh lệch diện tích mà Sài Gòn 5 đã trả cho Công ty Cổ phần Hùng Vương và các chi phí có liên quan bao gồm chi phí thẩm định giá, lệ phí cấp giấy và lệ phí trước bạ của căn hộ Penhouse P.02A (32.02A) bàn giao ngày 31/08/2016. Phần diện tích 133,4n2 căn Penhouse, Tổng công ty đang tạm quản lý.

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.779.261.640	9.739.983.912
Các khoản phải trả, phải nộp khác	660.562.327.976	601.008.614.392
<i>Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp</i>	<i>481.393.352.166</i>	<i>453.211.852.580</i>
<i>Công ty CP đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim</i>	<i>169.722.648.178</i>	<i>138.421.873.932</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc 6</i>	<i>7.837.755.000</i>	<i>7.837.755.000</i>
<i>JINWEN INVESTMENT LTD</i>	<i>1.608.572.632</i>	<i>1.537.132.880</i>
	670.341.589.616	610.748.598.304

3107A
CÔ
TNHH
VÀ
Q. BA Đ

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2019					
Tại ngày 01/01/2019	3.508.967.795.561	1.881.285.765	893.503.339.046	543.937.258.591	4.948.289.778.963
Tăng vốn trong năm nay	427.386.000.000	-	(356.951.000.000)	(70.435.010.000)	-
Tăng khác	3.986.069.765	(1.881.285.765)	-	(2.104.784.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	432.137.472.810	432.137.472.810
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2017,2018	-	-	244.554.838.946	(243.502.440.819)	1.052.398.127
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.003.083.333)	(3.003.083.333)
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-	-	-	(440.609.448.805)	(440.609.448.805)
Giảm khác	-	-	(563.311.279)	(69.749.078)	(633.060.357)
Tại ngày 31/12/2019	3.940.339.865.326	-	780.543.866.713	216.350.325.366	4.937.234.057.405
Năm 2020					
Tại ngày 01/01/2020	3.940.339.865.326	-	780.543.866.713	216.350.325.366	4.937.234.057.405
Lợi nhuận từ kho bãi chưa kết chuyển	-	-	-	(14.582.618.221)	(14.582.618.221)
Lãi trong năm nay	-	-	-	131.403.427.182	131.403.427.182
Phân phối lợi nhuận	-	-	159.286.229.484	(159.286.229.484)	-
Lợi nhuận từ công ty phụ thuộc	-	-	-	3.925.766.526	3.925.766.526
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.119.000.000)	(5.119.000.000)
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-	-	-	(133.854.901.893)	(133.854.901.893)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	1.721.922.459	1.721.922.459
Giảm khác	-	-	-	100.691.664	100.691.664
Tại ngày 31/12/2020	3.940.339.865.326	-	939.830.096.197	40.659.383.599	4.920.829.345.122

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

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

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

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
- Vốn góp đầu năm	3.940.339.865.326	3.508.967.795.561
- Vốn góp tăng trong năm	-	431.372.069.765
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326

d) Các quỹ công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	939.830.096.197	780.543.866.713
	939.830.096.197	780.543.866.713

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)		
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 019)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 020)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 016)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 017)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 020)	134.336.832	134.336.832
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 021)	134.336.832	134.336.832
Cư xá Tân Thạnh (Nhà trệt B10)	155.299.046	155.299.046
Cư xá Gò Dầu 3 (nền C13)	203.496.258	203.496.258
Nền đất F33 Cư Xá Gò Dầu	-	-
Khu đất 131 Nguyễn Trãi	-	-
Tài sản hình thành trong tương lai		
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	342.659.620.434
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	103.662.418.178
Quyền khai thác khách sạn Tân Đào Viên ^[1]	-	-
	447.650.484.976	447.650.484.976

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

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

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	270.692.443.596	80.000.045.535
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	93.360.574.221	86.107.475.178
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	7.913.964.053
	364.053.017.817	174.021.484.766
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)	24.686.124.852	25.313.074.328

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	203.159.734.398	36.590.343.814
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.196.429.670	30.780.417.798
	239.356.164.068	67.370.761.612

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	19.579.493.657	1.664.594.371
Cổ tức, lợi nhuận được chia	45.142.323.761	359.344.124.277
	64.721.817.418	361.008.718.648

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	5.315.632.474	(16.708.044.265)
Chi phí tài chính khác	461.443.896	62.233.586
	5.777.076.370	(16.645.810.679)

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.045.453	21.458.778
Chi phí khác bằng tiền	296.319.680	315.215.033
	325.365.133	336.673.811

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	956.848.516	970.809.373
Chi phí nhân công	23.066.411.952	28.870.674.444
Chi phí khấu hao tài sản cố định	142.480.918	240.847.538
Thuế, phí, lệ phí	144.820.673	252.360.503
Chi phí dự phòng	1.609.984.395	198.924.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.678.112.399	4.944.382.782
Chi phí khác bằng tiền	3.856.931.764	6.700.882.421
	34.455.590.617	42.178.881.521

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền thù lao người đại diện vốn	2.265.214.113	1.740.724.334
Tiền phạt thu được	3.762.273.455	4.452.270.874
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất PNN 2017, 2018	57.655.181	4.856.244.450
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	-	5.724.054.048
Thu nhập khác	951.529.814	1.460.426.766
	7.036.672.563	18.233.720.472

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi hộ tiền thù lao người đại diện vốn	2.177.029.679	1.950.064.334
Chi hộ tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	5.563.902.674
Các khoản bị phạt	19.166.012	439.771.687
Chi phí khác	780.585.182	1.251.653.082
	2.976.780.873	9.205.391.777

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

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	152.920.530.737	450.818.025.844
Các khoản điều chỉnh tăng	504.712.293	943.529.643
- Chi phí không hợp lệ	504.712.293	943.529.643
Các khoản điều chỉnh giảm	(45.142.323.761)	(357.488.990.417)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(45.142.323.761)	(357.488.990.417)
Thu nhập tính thuế TNDN	108.282.919.269	94.272.565.070
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21.656.583.854	18.866.183.885
Tăng thuế TNDN phải nộp của doanh thu thu tiền ứng trước theo tiến độ của khách hàng do dự án xây dựng Chung cư An Hội 3 đã hoàn thành đưa vào sử dụng xác định được chi phí tương ứng với doanh thu	-	5.581.969.183
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	18.227.897.241	6.867.745.826
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(36.597.872.246)	(13.088.001.653)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	3.286.608.849	18.227.897.241

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	7.356.750.874	7.217.270.575
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.356.750.874	7.217.270.575

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(139.480.299)	(185.630.851)
	(139.480.299)	(185.630.851)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	748.491.774.384	-	252.696.514.162	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	778.934.101.988	(2.508.135.200)	1.491.303.651.389	(898.150.805)
Đầu tư ngắn hạn	1.940.687.756	-	46.839.156.733	-
Đầu tư dài hạn	501.396.479.495	(14.692.289.388)	500.224.328.606	(9.376.656.914)
	2.030.763.043.623	(17.200.424.588)	2.291.063.650.890	(10.274.807.719)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	854.990.519.464	881.655.802.619
Chi phí phải trả	11.392.218.698	37.549.159.580
	866.382.738.162	919.204.962.199

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	748.491.774.384	-	-	748.491.774.384
Phải thu khách hàng, phải thu khác	776.395.010.926	30.955.862	-	776.425.966.788
Đầu tư ngắn hạn	1.940.687.756	-	-	1.940.687.756
Đầu tư dài hạn	-	486.704.190.107	-	486.704.190.107
	1.526.827.473.066	486.735.145.969	-	2.013.562.619.035

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Tại ngày 01/01/2020**

Tiền và các khoản tương đương tiền	252.696.514.162	-	-	252.696.514.162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.488.764.860.327	1.640.640.257	-	1.490.405.500.584
Đầu tư ngắn hạn	46.839.156.733	-	-	46.839.156.733
Đầu tư dài hạn	-	490.847.671.692	-	490.847.671.692
	1.788.300.531.222	492.488.311.949	-	2.280.788.843.171

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	184.648.929.848	670.341.589.616	-	854.990.519.464
Chi phí phải trả	11.392.218.698	-	-	11.392.218.698
	196.041.148.546	670.341.589.616	-	866.382.738.162
Tại ngày 01/01/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	270.907.204.315	610.748.598.304	-	881.655.802.619
Chi phí phải trả	37.549.159.580	-	-	37.549.159.580
	308.456.363.895	610.748.598.304	-	919.204.962.199

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	24.686.124.852	24.888.300.532
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	-	423.432.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	-	1.341.796
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	1.347.984.139	6.908.425.125
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	-	42.522.727
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	-	50.751.360
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	30.634.630.480	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	1.228.818.291
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	-	1.254.584.302
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	-	-

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

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

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

Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	-	525.000.000
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	-	43.717.050.000
Công ty CP Địa ốc 11	Công ty liên kết	3.144.960.000	1.572.480.000
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	345.600.000	288.000.000
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	2.016.000.000	1.814.568.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	4.932.720.000	8.221.200.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	-	13.912.148.846
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	7.519.095.464	12.474.250.143
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	-	187.396.651.184
Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	16.101.497.501	-

Số dư tại ngày kết thúc năm:

Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND

Phải thu khách hàng

Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	1.300.854.531	1.300.854.531
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5[1]	Công ty con	48.085.422.692	48.085.422.692
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	9.920.802.254	9.920.802.254
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	2.317.099.755	1.665.898.297
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	229.401.655	-

Ứng trước cho nhà cung cấp

Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	444.661.700	444.661.700
Công ty CP Địa ốc 6	Công ty liên kết	-	24.972.346.927

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

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

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

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	43.717.050.000
Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5	Công ty con	63.425.053.319	63.425.053.319
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	3.851.050.000	4.654.050.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức	Công ty liên kết	138.830.190	138.830.190
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	4.957.158.816	4.110.600.000
Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	125.612.043.926	146.945.377.260
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	56.318.826.039	62.464.539.433
Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	-	2.491.544.821
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	317.607.000	317.607.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	525.000.000	525.000.000
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	2.456.291.649	1.093.097.610
Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	-	469.563.331

Phải trả người bán

Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	Công ty liên kết	4.581.509.652	4.581.509.652
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con	981.922.190	1.519.853.637
Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	2.100.837.431	2.100.837.431
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	-	55.826.496

Phải trả khác

Công ty CP Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5 [1]	Công ty con	-	4.201.138.828
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	45.499.744	45.499.744
Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

38 . SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC.

Nguyễn Thị Huệ
Người lập

Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Hoàng Hải Đăng
KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2021