

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công Ty Cổ
Phần Đầu
Tư - Kinh
Doanh Nhà

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu
Tư - Kinh Doanh Nhà
DN: CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh
Doanh Nhà, O=MST:0302199864,
L=5/8/2019 4:14:39 PM, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2020-03-31 08:05:30

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60792124/21102473-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.439.193.175.674	3.201.586.381.972
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	50.642.950.946	77.923.444.553
111	1. Tiền		50.642.950.946	20.923.444.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	57.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		417.019.881.631	267.602.010.086
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	96.576.568.515	107.936.949.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	179.543.015.612	95.854.258.807
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	48.900.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	96.508.023.549	72.830.887.810
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(4.507.726.045)	(9.020.086.424)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.947.018.110.413	2.834.535.322.243
141	1. Hàng tồn kho		1.964.128.977.114	2.853.847.987.459
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(17.110.866.701)	(19.312.665.216)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		24.512.232.684	21.525.605.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	20.152.768.430	21.525.605.090
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.359.464.254	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.687.166.698.806	302.232.898.700
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		19.294.446.202	22.355.773.133
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	3.168.711.449
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	21.955.506.202	25.036.424.512
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.661.060.000)	(5.849.362.828)
220	II. Tài sản cố định		58.987.261.822	60.881.046.087
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	20.930.332.952	22.957.350.829
222	Nguyên giá		53.339.064.829	52.650.406.784
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(32.408.731.877)	(29.693.055.955)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	38.056.928.870	37.923.695.258
228	Nguyên giá		38.137.395.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.466.388)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	41.805.396.359	44.488.479.575
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(25.271.683.989)	(22.588.600.773)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.477.125.317.019	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.477.125.317.019	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	69.505.019.298	161.193.230.635
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		18.824.699.298	127.362.910.635
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		59.105.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.449.258.106	13.314.369.270
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.904.558.743	96.788.656
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	18.544.699.363	13.217.580.614
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.126.359.874.480	3.503.819.280.672

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.315.684.334.484	1.912.158.920.078
310	I. Nợ ngắn hạn		1.960.043.274.353	998.529.402.135
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	77.637.192.689	97.058.270.145
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	966.647.452.757	62.100.945.272
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	33.298.742.003	24.280.473.610
314	4. Phải trả người lao động	19	2.050.214.999	924.075.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		137.726.102.714	61.799.336.104
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		669.168.304	160.956.667
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	55.036.396.400	83.012.873.612
320	8. Vay ngắn hạn	21	666.365.042.509	656.240.186.144
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.874.102.690	12.619.591.146
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	7.738.859.288	332.694.435
330	II. Nợ dài hạn		355.641.060.131	913.629.517.943
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	160.266.641.569	727.809.362.201
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	27.500.857.660	3.886.616.840
338	4. Vay dài hạn	21	160.000.000.000	174.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.411.288.364	2.471.266.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.810.675.539.996	1.591.660.360.594
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.810.675.539.996	1.591.660.360.594
411	1. Vốn cổ phần đã góp	23.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	23.1	2.987.605.855	470.571.611
415	4. Cổ phiếu quỹ	23.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	70.014.060.401	63.411.110.933
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	152.669.939.205	88.260.955.762
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		35.947.513.722	6.542.651.282
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		116.722.425.483	81.718.304.480
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23.5	155.279.045.322	9.792.833.075
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.126.359.874.480	3.503.819.280.672

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	451.076.374.639	621.621.062.399
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(294.489.499.518)	(519.329.754.909)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.586.875.121	102.291.307.490
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	6.927.438.976	10.770.427.692
22	5. Chi phí tài chính	26	(4.972.516.220)	(6.222.210.800)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.972.515.949)	(6.072.683.531)
24	6. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	14.1	(79.354.735)	(230.717.503)
25	7. Chi phí bán hàng	27	(7.918.963.917)	(8.168.708.844)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(32.161.971.690)	(21.321.835.924)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.381.507.535	77.118.262.111
31	10. Thu nhập khác	28	24.854.412.697	17.459.732.431
32	11. Chi phí khác	28	(25.336.597.996)	(9.805.905.059)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(482.185.299)	7.653.827.372
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117.899.322.236	84.772.089.483
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(9.671.895.767)	(8.347.909.590)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	5.327.118.749	5.995.671.328
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		113.554.545.218	82.419.851.221
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		116.722.425.483	81.718.304.480
62	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.5	(3.167.880.265)	701.546.741
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.4	1.700	1.073
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.4	1.700	1.073

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117,899,322,236	84.772.089.483
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	5.479.225.526	5.433.817.544
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(9.707.928.178)	2.767.925.731
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.828.552.966)	(10.513.884.281)
06	Chi phí lãi vay	26	4.972.515.949	6.072.683.531
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		111,814,582,567	88.532.632.008
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(81.697.444.546)	75.774.413.337
10	Tăng hàng tồn kho		(331,642,062,416)	(14.242.827.034)
11	Tăng các khoản phải trả		438,726,582,490	122.929.151.169
12	Tăng chi phí trả trước		(434.933.427)	(4.523.710.432)
14	Tiền lãi vay đã trả		(105.029.630.803)	(111.390.316.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(8,646,508,959)	(6.543.914.398)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.779.450.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21,311,134,906	150.535.427.722
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4,294,804,475)	(177.000.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(49.400.000.000)	-
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(69,179,868,861)	(1.775.346.768)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		95.849.143.238	96.581.355.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.802.322.167	2.665.388.552
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(24,223,207,931)	97.294.396.784
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		50.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	643.365.042.509	470.494.553.670
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(647.240.186.144)	(661.730.677.590)
36	Tiền trả cổ tức		(70.493.276.947)	(23.936.487.019)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(24.368.420.582)	(215.172.610.939)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(27.280.493.607)	32.657.213.567
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		77.923.444.553	45.266.230.986
70	Tiền cuối năm	5	50.642.950.946	77.923.444.553



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("CNDKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

► Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNDKKD") Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNDKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 85%).

► Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNDKDN") Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0%).

► Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNDKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 155 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 172 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 - 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)*

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Nhóm công ty kinh doanh hoặc do Nhóm công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Trước đây, Công ty trình bày khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp đủ vốn theo tỷ lệ trên GCNĐKDN. Theo đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty vào SGBD sẽ là 37,37% và SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

Trong năm, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của SGBD ngày 22 tháng 11 năm 2018, các cổ đông của SGBD đồng ý tiếp tục góp thêm vốn cho đủ vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 27 tháng 3 năm 2019, Công ty đã góp thêm 80.760.856.762 VND vào SGBD, tăng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại SGBD lên 64,32% vốn điều lệ. Theo đó, SGBD trở thành công ty con của Công ty.

Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi SGBD. Ban Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.268.284.737	11.168.881.728
Tiền gửi ngân hàng	49.374.666.209	9.754.562.825
Các khoản tương đương tiền	-	57.000.000.000
TỔNG CỘNG	50.642.950.946	77.923.444.553

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY

6.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	92.475.337.472	103.835.718.850
Khách hàng dự án Long Thới (*)	60.746.594.527	59.601.830.459
Khách hàng dự án Terra Royal	16.360.880.813	-
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	-	21.643.402.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	-	7.864.490.403
Phải thu từ khách hàng khác	15.367.862.132	14.725.995.988
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.101.231.043	4.101.231.043
TỔNG CỘNG	96.576.568.515	107.936.949.893
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(6.292.706.424)
GIA TRỊ THUẦN	95.843.184.515	101.644.243.469

(*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY
(tiếp theo)

6.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	95.667.236.615	74.603.787.441
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	114.957.900	32.427.549.822
Phải thu từ hoạt động khác	794.374.000	905.612.630
TỔNG CỘNG	96.576.568.515	107.936.949.893

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	60.746.594.527	59.601.830.459
Dự án Terra Royal (ii)	20.462.111.856	-
Dự án 6B (ii)	8.944.645.015	9.038.488.765
Dự án Phong Phú (i)	1.778.700.000	1.857.400.000
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	2.033.636.000
Cao ốc An Khang (i)	1.674.032.217	1.674.032.217
Dự án 6B (i)	318.400.000	398.400.000
TỔNG CỘNG	95.667.236.615	74.603.787.441

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	133.202.617.878	63.382.298.452
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông - Lô số 7, Dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty liên doanh Hoàng Trang - Huynh đại Thành Công	10.334.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	89.940.514.447	50.454.695.021
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	46.340.397.734	32.471.960.355
TỔNG CỘNG	179.543.015.612	95.854.258.807

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY
(tiếp theo)

6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Trương Thị Minh Nguyệt (Thuyết minh số 31)	48.900.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2020	5.5	Tín chấp

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	96.508.023.549	72.830.887.810
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	8.100.000.000
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	10.479.998.825	6.444.535.729
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	4.300.000.000	4.300.000.000
Ứng trước cho nhân viên	3.641.569.000	2.379.741.347
Công ty Cổ phần May Thăng Long	1.400.000.000	1.794.760.000
Khác	7.630.870.190	5.961.850.734
Dài hạn	21.955.506.202	25.036.424.512
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Ngọc Phúc	19.027.346.202	17.668.814.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.592.901.607
Khác	267.100.000	3.113.648.703
TỔNG CỘNG	118.463.529.751	97.867.312.322
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.774.342.045)	(2.727.380.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.718.400.249)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Terra Royal (i)	706.305.781.184	-	1.838.414.937.601	-	-
Dự án The Stars Village. Long Thới – Nhà Bè (ii)	564.388.100.447	-	539.890.517.699	-	-
Dự án Thủ Dầu Một	166.016.125.870	-	-	-	-
Dự án Terra Flora	133.640.659.253	-	80.492.563.672	-	-
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.199.907.652	-	-
Dự án Long Phước. Quận 9 (iii)	115.977.524.233	-	116.057.729.964	-	-
Dự án Cửa Lấp – Bà Rịa	48.473.112.221	-	-	-	-
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	37.561.184.157	-	24.126.069.065	-	-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	-
Các dự án khác	30.599.064.768	(17.110.866.701)	93.817.471.750	(19.312.665.216)	(19.312.665.216)
TỔNG CỘNG	1.964.128.977.114	(17.110.866.701)	2.853.847.987.459	(19.312.665.216)	(19.312.665.216)

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal. Đường Lý Chính Thắng. Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(ii) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại Dự án The Stars Village. Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(iii) Quyền sử dụng 136.585 m² đất tại Dự án Long Phước. Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Chi phí hoa hồng môi giới	19.708.925.494	21.139.034.881	21.139.034.881
Khác	443.842.936	386.570.209	386.570.209
TỔNG CỘNG	20.152.768.430	21.525.605.090	21.525.605.090

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	28.349.789.734	16.868.610.091	5.657.467.366	1.774.539.593	52.650.406.784
Mua trong năm	-	216.954.545	-	-	216.954.545
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	471.703.500	-	-	-	471.703.500
Số cuối năm	28.821.493.234	17.085.564.636	5.657.467.366	1.774.539.593	53.339.064.829
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	3.840.210.043	1.400.394.544	15.169.388.215
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	15.104.364.594	7.893.618.476	5.360.493.511	1.334.579.374	29.693.055.955
Khấu hao trong năm	982.413.401	1.469.713.433	190.516.368	73.032.720	2.715.675.922
Số cuối năm	16.086.777.995	9.363.331.909	5.551.009.879	1.407.612.094	32.408.731.877
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.245.425.140	8.974.991.615	296.973.855	439.960.219	22.957.350.829
Số cuối năm	12.734.715.239	7.722.232.727	106.457.487	366.927.499	20.930.332.952

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	37.923.695.258	-	37.923.695.258
Mua mới	-	163.700.000	163.700.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	50.000.000	50.000.000
Số cuối năm	37.923.695.258	213.700.000	38.137.395.258
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Hao mòn trong năm	-	80.466.388	80.466.388
Số cuối năm	-	80.466.388	80.466.388
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	37.923.695.258	-	37.923.695.258
Số cuối năm	37.923.695.258	133.233.612	38.056.928.870

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị ghi sổ lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	67.077.080.348
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	22.588.600.773
Hao mòn trong năm	2.683.083.216
Số cuối năm	25.271.683.989
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	44.488.479.575
Số cuối năm	41.805.396.359

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.536.395.223	9.197.906.030
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.465.075.090)	(3.070.539.001)
Số tiền thuần	6.071.320.133	6.127.367.029

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng cho khu khách sạn, các sàn thương mại và tầng hầm của Dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	789.965.341.776	-
Tiền sử dụng đất	522.268.186.277	-
Chi phí lãi vay	164.891.788.966	-
TỔNG CỘNG	1.477.125.317.019	-

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	18.824.699.298	127.362.910.635
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	59.105.320.000	42.755.320.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	500.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
TỔNG CỘNG	69.505.019.298	161.193.230.635

(*) Đây là khoản đầu tư vào 500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương ("SGBD")	-	-	64,32	37,40

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	SGBD	LB	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	112.199.143.238	21.000.000.000	133.199.143.238
Hợp nhất kinh doanh	(112.199.143.238)	-	(112.199.143.238)
Số cuối năm	-	21.000.000.000	21.000.000.000
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:			
Số đầu năm	(3.612.938.636)	(2.223.293.967)	(5.836.232.603)
Thanh lý	3.740.286.636	-	3.740.286.636
Phần (lỗ) lợi nhuận từ công ty liên kết	(127.348.000)	47.993.265	(79.354.735)
Số cuối năm	-	(2.175.300.702)	(2.175.300.702)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	108.586.204.602	18.776.706.033	127.362.910.635
Số cuối năm	-	18.824.699.298	18.824.699.298

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06	188.820.000	-	188.820.000
TỔNG CỘNG	59.105.320.000	(8.925.000.000)	50.180.320.000			42.755.320.000	(8.925.000.000)	33.830.320.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY

		VND
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	87.233.532.466	91.573.777.652
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 26)	4.972.515.949	6.072.683.531
TỔNG CỘNG	92.206.048.415	97.646.461.183

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	76.076.538.144	95.497.615.600
- Công ty TNHH TM Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang	17.227.767.917	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Hải Hưng	4.902.436.605	22.377.719.241
- Các nhà cung cấp khác	53.946.333.622	73.119.896.359
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.560.654.545	1.560.654.545
TỔNG CỘNG	77.637.192.689	97.058.270.145

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Nhóm Công ty như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	966.647.452.757	62.100.945.272
Dự án Terra Royal	897.374.220.085	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	28.846.246.059	33.156.855.179
Dự án Cửa Lấp	18.500.000.000	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	8.622.136.300	14.416.436.573
Các dự án khác	13.304.850.313	14.527.653.520
Dài hạn	160.266.641.569	727.809.362.201
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Terra Flora	11.251.176.000	-
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Dự án Terra Royal	-	575.779.496.632
Các dự án khác	6.395.239.869	9.409.639.869
TỔNG CỘNG	1.126.914.094.326	789.910.307.473
Trong đó:		
Các bên khác	1.113.914.094.326	781.910.307.473
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	13.000.000.000	8.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.051.598.203	13.707.358.863	(8.646.508.959)	14.112.448.107
Thuế giá trị gia tăng	13.267.792.158	18.986.918.453	(15.235.072.716)	17.019.637.895
Thuế thu nhập cá nhân	470.377.840	2.629.680.217	(2.615.611.757)	484.446.300
Thuế khác	1.490.705.409	638.967.584	(447.463.292)	1.682.209.701
TỔNG CỘNG	24.280.473.610	35.962.925.117	(26.944.656.724)	33.298.742.003

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	95.257.069.125	1.811.160.418
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	2.351.526.178	15.175.108.566
Khác	3.087.867.501	7.783.427.210
TỔNG CỘNG	137.726.102.714	61.799.336.104

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	55.036.396.400	83.012.873.612
Cổ tức phải trả	37.810.489.758	71.880.602.705
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	5.971.809.000	-
Nhận đặt cọc	3.602.656.000	4.597.000.000
Khác	7.651.441.642	6.535.270.907
Dài hạn	27.500.857.660	3.886.616.840
Nhận đặt cọc	27.500.857.660	3.886.616.840
TỔNG CỘNG	82.537.254.060	86.899.490.452

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	656.240.186.144	422.365.042.509	(647.240.186.144)	235.000.000.000	666.365.042.509
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	182.494.553.670	376.015.042.509	(182.494.553.670)	-	376.015.042.509
Vay dài hạn đến hạn trả	459.745.632.474	-	(459.745.632.474)	235.000.000.000	235.000.000.000
(Thuyết minh số 21.2)	14.000.000.000	46.350.000.000	(5.000.000.000)	-	55.350.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.3)					
Vay dài hạn	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(235.000.000.000)	160.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(235.000.000.000)	160.000.000.000
TỔNG CỘNG	830.240.186.144	643.365.042.509	(647.240.186.144)	-	826.365.042.509

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số: 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	200.000.000.000	Ngày 8 tháng 8 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11.4	- Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè (Thuyết minh số 6) - Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 01/2019/93512/HĐTD	110.315.042.509	Ngày 11 tháng 9 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	- Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) - Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Khố C, Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) - Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới – Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTĐ5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	40.700.000.000	Ngày 28 tháng 7 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV- 201900754 ngày 11 tháng 10 năm 2019	25.000.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	9	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) - Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) - Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) - Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

TỔNG CỘNG

376.015.042.509

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HDT D	200.000.000.000	Ngày 12 tháng 4 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	11	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 6)
Hợp đồng vay số: 2235TT/15/HDTD TDH-DN/068	100.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2021			• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Tera Royal (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10.5	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m ² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
					• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m ² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

TỔNG CỘNG

395.000.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến

235.000.000.000

hạn trả

Vay dài hạn

160.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)	Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
21.3 Vay cá nhân						
Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 31)						
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019		30.000.000.000	Thanh toán theo yêu cầu	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018		9.000.000.000	Thanh toán theo yêu cầu	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tin chấp
Ông Mai Hải Sơn						
Hợp đồng vay số 03/HĐVV ngày 27 tháng 6 năm 2019		16.350.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2020	Góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	0	Tin chấp
TỔNG CỘNG		55.350.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG. PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	332.694.435	927.369.435
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay	8.052.949.443	-
Trích lập quỹ từ lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	1.132.665.410	-
Sử dụng trong năm	<u>(1.779.450.000)</u>	<u>(594.675.000)</u>
Số cuối năm	<u>7.738.859.288</u>	<u>332.694.435</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Năm trước							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	59.452.912.036	470.571.611	79.061.231.304	1.568.709.604.164
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	81.718.304.480	81.718.304.480
Cổ tức công bố	-	-	-	3.958.198.897	-	(68.646.328.000)	(68.646.328.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(3.080.612.223)	877.586.674
Giảm khác	-	-	-	-	-	(791.639.799)	(791.639.799)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519
Năm nay							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	116.722.425.483	116.722.425.483
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	6.602.949.468	2.517.034.244	(17.172.933.155)	(8.052.949.443)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(817.344.885)	(817.344.885)
Số cuối năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	152.669.939.205	1.655.396.494.674

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức công bố (*)	34.323.164.000	68.646.328.000
Cổ tức đã trả	68.393.276.947	23.665.863.911

(*) Nhóm Công ty đã công bố cổ tức năm 2018 bằng tiền tại mức 5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2019.

23.3 Cổ phiếu

	Số đầu năm và số cuối năm	
	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	681.041.762.389

23.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	116.722.425.483	81.718.304.480
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(8.052.949.443)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	116.722.425.483	73.665.355.037
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	68.646.328	68.646.328
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.700	1.073
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.700	1.073

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm tài chính này để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

23.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	VND			
	IC	SGBD	Royal	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	448.140.878	-	-	448.140.878
Vốn khác của chủ sở hữu	448.140.878	-	-	448.140.878
Lỗi lũy kế	(5.259.279.972)	(3.490.564.381)	92.607.919	(8.657.236.434)
TỔNG CỘNG	1.637.001.784	103.549.435.619	50.092.607.919	155.279.045.322
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm	(4.923.165.881)	1.662.677.697	92.607.919	(3.167.880.265)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.132.665.410)	-	-	(1.132.665.410)
Cổ tức đã chia trong năm	(2.100.000.000)	-	-	(2.100.000.000)
TỔNG CỘNG	(8.155.831.291)	1.662.677.697	92.607.919	(6.400.545.675)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	451.076.374.639	621.621.062.399
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	361.387.719.269	503.066.363.424
Doanh thu hợp đồng xây dựng	75.481.274.384	104.683.943.979
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.207.380.986	13.870.754.996

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập tiền lãi	6.907.907.701	2.370.380.260
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	8.079.213.232
Cổ tức nhận được	-	320.834.200
Khác	19.531.275	-
TỔNG CỘNG	6.927.438.976	10.770.427.692

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bất động sản	234.339.966.016	440.738.602.031
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	54.127.405.123	73.462.332.331
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	6.022.128.379	5.128.820.547
TỔNG CỘNG	294.489.499.518	519.329.754.909

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	4.972.515.949	6.072.683.531
Khác	271	149.527.269
TỔNG CỘNG	4.972.516.220	6.222.210.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	7.918.963.917	8.168.708.844
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.875.363.917	8.153.708.844
Chi phí khác	43.600.000	15.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.161.971.690	21.321.835.924
Chi phí lương nhân viên	17.419.126.467	13.561.813.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.182.630.451	6.981.802.971
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10 và 11)	1.276.428.877	1.843.096.764
Dự phòng phải thu khó đòi	564.033.399	(5.794.791.000)
Chi phí khác	5.719.752.496	4.729.913.818
TỔNG CỘNG	40.080.935.607	29.490.544.768

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	24.854.412.697	17.459.732.431
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	12.619.591.146	6.622.576.779
Thu nhập từ xóa sổ các dự án	4.571.555.501	-
Phạt vi phạm hợp đồng	3.422.840.727	8.855.140.341
Thu nhập khác	4.240.425.323	1.982.015.311
Chi phí khác	(25.336.597.996)	(9.805.905.059)
Phạt thuế	(17.231.885.069)	(1.052.218.473)
Xóa sổ chi phí các dự án khác	(3.412.956.790)	-
Xóa sổ chi phí dự án Đắc Nông	-	(5.164.970.451)
Chi phí đền bù dự án Bình Hòa	-	(1.155.520.000)
Chi phí khác	(4.691.756.137)	(2.433.196.135)
LỢI NHUẬN KHÁC	(482.185.299)	7.653.827.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án	214.157.204.828	440.738.602.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.310.035.574	80.444.135.302
Chi phí lương nhân viên	17.419.126.467	13.561.813.371
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.875.363.917	8.153.708.844
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	5.479.225.526	5.433.817.544
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	564.033.399	(5.794.791.000)
Chi phí khác	7.582.684.226	6.283.013.585
TỔNG CỘNG	314.387.673.937	548.820.299.677

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.671.895.767	8.347.909.590
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.327.118.749)	(5.995.671.328)
TỔNG CỘNG	4.344.777.018	2.352.238.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	117.899.322.236	84.772.089.483
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.579.864.447	16.954.417.897
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.374.307.209	933.028.978
Phần lãi trong công ty liên kết	15.870.947	46.143.501
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	17.220.707
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Sử dụng lỗ chuyển sang từ năm trước	(23.625.265.585)	(15.534.405.981)
Thu nhập từ cổ tức	-	(64.166.840)
Chi phí thuế TNDN	4.344.777.018	2.352.238.262

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	18.354.098.963	13.014.984.614	5.339.114.349	6.040.621.328
Trợ cấp thôi việc phải trả	190.600.400	202.596.000	(11.995.600)	(44.950.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	18.544.699.363	13.217.580.614		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			5.327.118.749	5.995.671.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay Trả nợ vay Lãi vay	30.000.000.000 5.000.000.000 1.106.358.904	14.000.000.000 - 211.265.753
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	7.689.405.379	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan

Nhóm Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
Phải thu cho vay ngắn hạn				
Bà Trương Minh Nguyệt	Bên liên quan	Vay	48.900.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	31.041.200.134	12.572.762.755
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	15.299.197.600	19.899.197.600
			46.340.397.734	32.471.960.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	Lãi vay	-	1.592.901.607
			56.850.000.000	45.442.901.607

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
--	-------------	------------------	---------------	---------------

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	13.000.000.000	8.000.000.000
--------------------	---------------	------------	----------------	---------------

Vay ngắn hạn

Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	39.000.000.000	14.000.000.000
--------------------	---------------	-----	----------------	----------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao và thưởng	4.327.894.000	3.925.066.000

32. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 567.331.495.293 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 497.537.317.704 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã xóa sổ các khoản nợ khó đòi của Dự án An Sương, Dự án bê tông, Dự án Đài Phát thanh Truyền hình Bà Rịa Vũng Tàu và dự án khác với số tiền lần lượt là 2.324.377.287 VND, 1.724.448.946 VND, 1.130.613.959 VND và 62.251.130 VND vì những dự án này đã xây dựng từ nhiều năm trước và không quyết toán được giá trị dự án với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020