

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-35

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: THANG LOI REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: THANG LOI REAL ESTATE., JSC.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên
Bà	Đào Thị Thảo Uyên	Thành viên
Ông	Loan Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/04/2019 theo NQ số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Long Thành	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Bùi Đức Trung	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm theo QĐ số 02/2019/QĐ-HĐQT ngày 15/11/2019)
Ông	Phan Minh Hoàng	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm theo QĐ số 01/2019/QĐ-HĐQT ngày 15/11/2019)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng: (tiếp theo)

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

Ông Dương Long Thành

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Dương Long Thành

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

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

Số: C1118429-R/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 04 năm 2020, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2020

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNĐKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		672.933.781.585	394.629.136.526
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.774.453.149	53.714.276.427
1. Tiền	111		19.774.453.149	16.214.276.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	37.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		234.702.256.889	262.339.973.281
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	43.745.445.522	17.058.523.473
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	61.089.755.137	29.380.244.222
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	132.244.045.343	217.089.700.143
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(2.376.989.113)	(1.188.494.557)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	406.629.374.489	78.121.992.588
1. Hàng tồn kho	141		406.629.374.489	78.121.992.588
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.827.697.058	452.894.230
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	237.601.719	452.894.230
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.590.095.339	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		311.254.373.839	154.935.702.940
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		61.000.000.000	48.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	61.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	-	48.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		134.268.785.315	119.256.617.087
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.786.033.027	8.722.864.799
- Nguyên giá	222		30.862.753.862	10.289.509.886
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.076.720.835)	(1.566.645.087)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	110.482.752.288	110.533.752.288
- Nguyên giá	228		110.644.252.288	110.644.252.288
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(161.500.000)	(110.500.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	207.218.700	14.854.931.614
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		207.218.700	14.854.931.614
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	109.810.725.000	20.005.725.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		89.800.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		20.010.725.000	20.005.725.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.967.644.824	770.429.239
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	5.967.644.824	770.429.239
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		984.188.155.424	549.564.839.466

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		716.198.223.020	321.798.282.591
I. Nợ ngắn hạn	310		701.140.890.748	285.009.481.107
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	55.748.975.177	30.773.811.297
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	103.552.869.890	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	10.239.106.395	10.548.289.577
4. Phải trả người lao động	314		3.905.350.420	3.056.853.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	32.385.458.416	215.235.100
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.969.327.820	5.201.388.167
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	441.790.246.254	196.055.973.066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a,b	51.549.556.376	39.157.930.156
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		15.057.332.272	36.788.801.484
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	105.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17c	14.952.332.272	36.788.801.484
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		267.989.932.404	227.766.556.875
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	267.989.932.404	227.766.556.875
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.989.932.404	27.766.556.875
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.766.556.875	2.147.250.521
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.223.375.529	25.619.306.354
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		984.188.155.424	549.564.839.466

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thế Huân

Kế toán trưởng

Bùi Đức Trung

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc

Dương Long Thành



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	349.506.169.116	242.284.954.909
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	8.350.898.022	1.246.727.272
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	341.155.271.094	241.038.227.637
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	183.691.154.880	153.532.814.134
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		157.464.116.214	87.505.413.503
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	635.361.587	258.835.121
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	7.638.574.289	5.297.072.622
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.638.574.289	5.297.072.622
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	57.980.411.723	34.579.265.997
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	41.679.050.965	18.335.007.568
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		50.801.440.824	29.552.902.437
11. Thu nhập khác	31	VI.8	480.392.062	2.761.267.724
12. Chi phí khác	32	VI.9	552.156.886	247.842.003
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(71.764.824)	2.513.425.721
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		50.729.676.000	32.066.328.158
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	10.506.300.471	6.447.021.804
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		40.223.375.529	25.619.306.354

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thế Huân

Bùi Đức Trung

Dương Long Thành



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.729.676.000	32.066.328.158
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	5.561.075.748	797.185.153
- Các khoản dự phòng	03	V.3,6	1.188.494.556	1.188.494.557
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.831.449.258)	(3.903.113.204)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	7.638.574.289	5.297.072.622
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		63.286.371.335	35.445.967.286
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		39.076.607.319	(31.674.566.288)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(328.507.381.901)	(17.280.658.517)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		396.523.429.065	135.550.404.647
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(4.981.923.074)	(871.073.039)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.638.574.289)	(5.297.072.622)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(5.426.166.099)	(2.245.683.738)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		152.332.362.355	113.627.317.729
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.684.311.078)	(131.810.876.551)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90.000.000.000)	(61.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(89.805.000.000)	(20.005.725.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.661.968.437	258.835.121
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(176.827.342.641)	(212.557.766.430)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	80.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	56.947.000.000	99.275.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(66.391.842.992)	(28.328.268.360)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.444.842.992)	150.946.731.640
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(33.939.823.278)	52.016.282.939
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		53.714.276.427	1.697.993.488
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	19.774.453.149	53.714.276.427

Người lập biểu

huat
Nguyễn Thị Thế Huân

Kế toán trưởng

Bui Đức Trung
Bùi Đức Trung

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đương Long Thành
Đương Long Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019:** 123 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 197 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công Ty TNHH Thanh Long Newtown	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	89,8%	89,8%	89,8%

Địa chỉ: Số 642, Quốc lộ 1, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

7.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown	Đại lý, môi giới, đấu giá	40%	40%	40%

Địa chỉ: F29 Đường 11, Khu dân cư Trung Tâm, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích 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 tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy vi tính	4 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

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

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

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

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

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

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

Đối với TSCĐ, BĐSĐT khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên, Công ty không ghi giảm tài sản trên báo cáo tài chính mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

6.2 BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về chi phí thi công, chi phí mua ngoài... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

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

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi.

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay vốn.

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Công ty là 20%.

17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

19. Các bên liên quan

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2019	01/01/2019
Tiền	19.774.453.149	16.214.276.427
Tiền mặt	868.356.653	1.261.006.228
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.906.096.496	14.953.270.199
Các khoản tương đương tiền	-	37.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	-	37.500.000.000
Cộng	19.774.453.149	53.714.276.427

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	89.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Long Newtown (*)	89.800.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	20.010.725.000	-	20.005.725.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown (**)	20.010.725.000	-	20.005.725.000	-
Cộng	109.810.725.000	-	20.005.725.000	-

(*) Công ty TNHH Thanh Long Newtown hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101894757 ngày 18 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần 3 với vốn điều lệ là 100.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ các cổ đông theo giá mua là 89.800.000.000 VND, chiếm quyền kiểm soát và tỷ lệ sở hữu là 89,8%.

Trong năm 2019, Công ty TNHH Thanh Long Newtown chưa đi vào hoạt động chính.

(**) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown (Vinatown) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101894330 ngày 27 tháng 09 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã thực hiện góp vốn vào Vinatown là 20.010.725.000 VND, tương đương 20,01% vốn điều lệ đăng ký.

Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 27 tháng 03 năm 2020 đã thông qua việc thoái vốn và thu hồi toàn bộ khoản đầu tư vào Vinatown do Công ty nhận thấy khoản đầu tư này chưa mang lại lợi nhuận kỳ vọng theo kế hoạch ban đầu.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	43.745.445.522	(1.050.900.000)	17.058.523.473	(525.450.000)
Nguyễn Thị Thùy Trang	4.570.800.000	-	-	-
Lý Văn Lý	1.300.000.000	-	-	-
Nghiêm Thị Hoa	1.348.996.000	-	-	-
Nguyễn Thị Thúy Liễu	1.329.190.720	-	-	-
Các khách hàng khác	35.196.458.802	(1.050.900.000)	17.058.523.473	(525.450.000)
Cộng	43.745.445.522	(1.050.900.000)	17.058.523.473	(525.450.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	61.089.755.137	-	29.380.244.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Land (1)	15.847.786.439	-	-	-
Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (2)	28.000.000.000	-	-	-
Bà Trần Đặng Phương Linh	-	-	19.622.758.282	-
Nhà cung cấp khác	17.241.968.698	-	9.757.485.940	-
Cộng	61.089.755.137	-	29.380.244.222	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Land	15.847.786.439	-	-	-
Cộng	15.847.786.439	-	-	-

(1) Ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Land theo hợp đồng môi giới số 09/2019HĐMG-TLG-TLL, 10/2019HĐMG-TLG-TLL và 15/2019HĐMG-TLG-TLL để thực hiện môi giới cho các dự án.

(2) Đây là khoản ứng trước theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 16 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 26 tháng 06 năm 2019. Công ty TNHH MTV Hữu Phúc đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 59.000m² đất ở thuộc dự án KDC Hữu Phúc tại địa chỉ: ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Dài hạn	61.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Thăng Lợi Group (*)	61.000.000.000	-	-	-
Cộng	61.000.000.000	-	-	-
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu Tư Thăng Lợi Group	61.000.000.000	-	-	-
Cộng	61.000.000.000	-	-	-

(*) Khoản cho vay theo hợp đồng số 01/2019/HĐTD/TLG ngày 27/01/2019 với lãi suất cho vay được tính bằng lãi vay ngắn hạn của Ngân hàng HD bank +2% tại thời điểm thanh toán gốc và lãi vay. Mục đích cho vay để thực hiện thanh toán tiền đầu giá đất cho Tỉnh Long An, với thời hạn cho vay là 14 tháng. Hình thức cho vay là tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

6. Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	132.244.045.343	(1.326.089.113)	217.089.700.143	(663.044.557)
Các khoản BHXH	25.742.320	-	-	-
Tạm ứng	25.693.442.815	-	4.818.057.349	-
Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	65.000.000	-
Các khoản phải thu khác	16.464.860.208	(1.326.089.113)	78.468.478.410	(663.044.557)
+ Công ty CP Đầu Tư Thắng Lợi Group	6.760.344.765	-	6.496.721.657	-
+ Bà Đào Thị Thảo Uyên	-	-	6.026.606.850	-
+ Ông Dương Long Thành	-	-	13.293.669.455	-
+ Bà Nguyễn Thị Xuân Cừu	-	-	50.000.000.000	-
+ Phải thu khác	9.704.515.443	(1.326.089.113)	2.651.480.448	(663.044.557)
Phải thu về các hợp đồng hợp tác đầu tư	90.000.000.000	-	133.738.164.384	-
+ Công ty CP Đầu Tư Thắng Lợi Group	-	-	61.000.000.000	-
+ Bà Đào Thị Thảo Uyên	-	-	72.738.164.384	-
+ Nguyễn Anh Minh (1)	90.000.000.000	-	-	-
b. Dài hạn	-	-	48.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	48.000.000	-
Cộng	132.244.045.343	(1.326.089.113)	217.137.700.143	(663.044.557)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
+ Công ty CP Đầu Tư Thắng Lợi Group	6.760.344.765	-	67.496.721.657	-
+ Bà Đào Thị Thảo Uyên	-	-	78.764.771.234	-
+ Ông Dương Long Thành	-	-	13.293.669.455	-
Cộng	6.760.344.765	-	159.555.162.346	-

(1) Đây là khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/2019/HTĐT ngày 04 tháng 03 năm 2019 và phụ lục số 01/2019/HĐĐT ngày 31 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi và Ông Nguyễn Anh Minh. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2020/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 03 năm 2020 thì tất cả quyền và nghĩa vụ của hợp đồng số 01/2019/HTĐT và phụ lục số 01/2019/HĐĐT sẽ chấm dứt; toàn bộ công nợ sẽ chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/2020/HĐCN-CTH ngày 25 tháng 03 năm 2020. Theo đó, Công ty sẽ chiếm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Bất Động Sản Central Hill (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sơn Ca) kể từ ngày hoàn tất việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.634.576	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	22.272.727	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	401.047.925.961	-	72.179.938.261	-
Dự án Central Hill	232.863.375.362	-	72.179.938.261	-
Dự án Galaxy Hải Sơn	121.836.056.815	-	-	-
Dự án Galaxy Nam Sài Gòn	340.998.279	-	-	-
Dự án Young Town	46.007.495.505	-	-	-
Hàng hoá bất động sản	5.544.541.225	-	5.942.054.327	-
Cộng	406.629.374.489	-	78.121.992.588	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	207.218.700	-	14.854.931.614	-
- Mua sắm	207.218.700	-	10.059.747.712	-
- Xây dựng cơ bản	-	-	4.795.183.902	-
Nhà số 51 Kinh Dương Vương	-	-	4.795.183.902	-
Cộng	207.218.700	-	14.854.931.614	-

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 34.**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	110.440.252.288	204.000.000	110.644.252.288
Số dư cuối năm	110.440.252.288	204.000.000	110.644.252.288
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	110.500.000	110.500.000
Khấu hao trong năm	-	51.000.000	51.000.000
Số dư cuối năm	-	161.500.000	161.500.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	110.440.252.288	93.500.000	110.533.752.288
Số dư cuối năm	110.440.252.288	42.500.000	110.482.752.288

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 110.440.252.288 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

11. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí cung cấp thông tin dữ liệu

Cộng

31/12/2019

01/01/2019

237.601.719

452.894.230

237.601.719

452.894.230

5.967.644.824

770.429.239

2.207.644.824

770.429.239

3.760.000.000

-

6.205.246.543

1.223.323.469

12. Phải trả người bán

31/12/2019

01/01/2019

Giá trị

Số có khả năng
trả nợ

Giá trị

Số có khả năng
trả nợ**a. Ngắn hạn**

55.748.975.177

55.748.975.177

30.773.811.297

30.773.811.297

Công ty CP Phát Triển

Nhà Thủ Đức (*)

9.289.670.131

9.289.670.131

9.289.670.131

9.289.670.131

Công ty TNHH Sản Xuất

Thương Mại Và Xây Dựng

Châu Việt

7.275.952.643

7.275.952.643

-

-

Công ty TNHH Hải Sơn

24.537.921.896

24.537.921.896

-

-

Công ty TNHH MTV Xây

Dựng Ngọc Sơn

7.339.315.611

7.339.315.611

136.741.000

136.741.000

Công Ty CP Vật Tư Thiết

Bị & Xây Dựng Công

Trình 624

-

-

12.202.914.158

12.202.914.158

Công ty TNHH MTV

Công Nghệ Thủy Phương

-

-

7.286.400.000

7.286.400.000

Các nhà cung cấp khác

7.306.114.896

7.306.114.896

1.858.086.008

1.858.086.008

Cộng

55.748.975.177

55.748.975.177

30.773.811.297

30.773.811.297

(*) Theo nội dung Biên bản cuộc họp ngày 26/12/2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) thì TDH chưa hoàn tất thủ tục bàn giao 28 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty nên khoản phải trả này chưa được thanh toán đến thời điểm 31/12/2019. Trong trường hợp đến thời hạn ngày 30/06/2020 vẫn chưa thực hiện xong thủ tục pháp lý nêu trên thì sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

13. Người mua trả tiền trước

31/12/2019

01/01/2019

a. Ngắn hạn

103.552.869.890

-

Công Ty TNHH Thanh Long Newtown (*)

85.577.816.241

-

Các đối tượng khác

17.975.053.649

-

Cộng

103.552.869.890

-

b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Công Ty TNHH Thanh Long Newtown

85.577.816.241

-

Cộng

85.577.816.241

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

13. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

(*) Người mua trả tiền trước theo hợp đồng tổng đại lý bán hàng số 02/2019/HĐTĐL-YT ngày 20 tháng 06 năm 2019. Công Ty TNHH Thanh Long Newtown chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi làm tổng đại lý bán hàng các bất động sản thuộc Dự án Young Town Tây Bắc Sài Gòn, xã Đức Lập, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.371.457.193	42.422.662.121	47.794.119.314	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.365.373.099	10.506.300.471	5.426.166.099	9.445.507.471
Thuế thu nhập cá nhân	811.459.285	4.197.901.425	4.215.761.786	793.598.924
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	10.548.289.577	57.130.864.017	57.440.047.199	10.239.106.395

15. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	32.385.458.416	215.235.100
Trích trước chi phí xây dựng hạ tầng dự án Central Hill	11.256.844.277	-
Trích trước chi phí nhà phố dự án Central Hill	15.836.674.799	-
Trích trước chi phí thi công xây dựng cảnh quan Central Hill	3.205.139.145	-
Các khoản trích trước khác	2.086.800.195	215.235.100
Cộng	32.385.458.416	215.235.100

16. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	20.010.000	20.010.000
Kinh phí công đoàn	101.151.665	82.409.705
BHXH	9.546.955	5.985.351
Ký quỹ ngắn hạn	15.600.000.000	-
Khoản phải trả về mua phần vốn góp	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Thanh Long Newtown (*)	39.904.946.265	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	384.154.591.369	195.947.568.010
- Công ty TNHH Thanh Long Newtown	24.295.000.000	-
- Ông Dương Long Thành	3.000.000.000	-
- Khách hàng ký gửi	-	46.404.000
- Sản phẩm ký gửi	-	24.999.455.269
- Phải trả khác (**)	356.859.591.369	170.901.708.741
Cộng	441.790.246.254	196.055.973.066
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	105.000.000	-
Cộng	105.000.000	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

16. Phải trả khác (tiếp theo)

31/12/2019

01/01/2019

c. Phải trả bên liên quan

Công ty TNHH Thanh Long Newtown

64.199.946.265

-

Cộng**64.199.946.265****-**

(*) Khoản phải trả khác theo hợp đồng tổng đại lý bán hàng số 02/2019/HĐTĐL-YT ngày 20 tháng 06 năm 2019. Công Ty TNHH Thanh Long Newtown chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi làm tổng đại lý bán hàng các bất động sản thuộc Dự án Young Town Tây Bắc Sài Gòn, xã Đức Lập, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(**) Khoản phải trả khác là tiền đặt cọc mua nền của các dự án của Công ty.

17. Vay và nợ thuê tài chính

31/12/2019

01/01/2019

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	27.197.000.000	27.197.000.000	15.370.000.000	15.370.000.000
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	-	-	11.900.000.000	11.900.000.000
(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -CN Chợ lớn	17.590.000.000	17.590.000.000	3.470.000.000	3.470.000.000
(3) Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM - CN Long An	9.607.000.000	9.607.000.000	-	-
b. Vay dài hạn đến hạn trả	24.352.556.376	24.352.556.376	23.787.930.156	23.787.930.156
(1) NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	23.333.340.000	23.333.340.000	23.333.340.000	23.333.340.000
(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -CN Chợ lớn	79.200.000	79.200.000	-	-
(4) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	940.016.376	940.016.376	454.590.156	454.590.156
c. Vay dài hạn	14.952.332.272	14.952.332.272	36.788.801.484	36.788.801.484
(1) NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - Tân Bình	11.666.650.000	11.666.650.000	34.999.990.000	34.999.990.000
(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -CN Chợ lớn	281.200.000	281.200.000	-	-
(4) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	3.004.482.272	3.004.482.272	1.788.811.484	1.788.811.484
Cộng	66.501.888.648	66.501.888.648	75.946.731.640	75.946.731.640

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN. Tân Bình gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng số LD1817000704 ngày 19/06/2018. Tổng số tiền là 70.000.000.000 VND. Thời hạn 36 tháng, lãi suất 10,5%/năm, áp dụng cho 6 tháng đầu. Mục đích vay để nhận chuyển nhượng bất động sản. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và giấy tờ gắn liền với đất tại địa chỉ số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM. Số dư tại ngày 31/12/2019 là: 34.999.990.000 VND.

2. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương- CN Chợ Lớn gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng số: 38/2019/HĐTDTL-PN ngày 05/06/2019. Số tiền vay: 400.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay mua xe ô tô. Lãi suất: 9.5%/năm. Tài sản đảm bảo là xe ô tô theo hợp đồng mua bán số 050-1904/PMF-HĐMB ngày 24/04/2019. Số dư tại ngày 31/12/2019: 360.400.000 VND

Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 10/2019/HĐTDHMDP-PN ngày 21/03/2019. Hạn mức cho vay: 17.596.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 10%/năm. Thời hạn cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 23 bất động sản tại tỉnh Long An có tổng trị giá 24.942.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2019: 17.590.000.000 VND

3. Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM - CN Long An gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38901/19MN/HĐTD ngày 18/10/2019, số tiền vay: 9.607.000.000 VND. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9.2%/năm. Biện pháp đảm bảo là bảo lãnh của vợ chồng ông Dương Long Thành (cổ đông lớn của Bên được cấp tín dụng), thế chấp 04 bất động sản thuộc sở hữu của Ông Dương Long Thành và Bà Đào Thị Thảo Uyên tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2019: 9.607.000.000 VND.

4. Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng số SHBVN/Q11/08102018/HĐTD/CTTL ngày 08/10/2018; SHBVN/Q11/14112018/HĐTD/CTTL ngày 14/11/2018; SHBVN/Q11/03122018/HĐTD/CTTL ngày 03/12/2018; SHBVN/Q11/22042019/HĐTD/CTTL ngày 22/04/2019; SHBVN/Q11/08052019/HĐTD/CTTL ngày 08/05/2019; SHBVN/Q11/23052019/HĐTD/CTTL ngày 23/05/2019 và SHBVN/Q11/02052019/HĐTD/CTTL ngày 02/05/2019. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay theo các hợp đồng vay cụ thể. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe hình thành từ hợp đồng vay.

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	2.147.250.521	122.147.250.521
Tăng vốn	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Lợi nhuận	-	25.619.306.354	25.619.306.354
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	27.766.556.875	227.766.556.875
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	27.766.556.875	227.766.556.875
Lợi nhuận	-	40.223.375.529	40.223.375.529
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	67.989.932.404	267.989.932.404

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2019	01/01/2019
Ông Dương Long Thành	81,639%	163.277.870.000	163.277.870.000
Bà Đào Thị Thảo Uyên	1,000%	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Quyền	15,012%	30.024.070.000	30.024.070.000
Các cổ đông khác	2,349%	4.698.060.000	4.698.060.000
Cộng	100,00%	200.000.000.000	200.000.000.000

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

	Năm 2019	Năm 2018
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	200.000.000.000	120.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	80.000.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****Doanh thu**

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	341.603.917.408	213.743.408.714
Doanh thu môi giới bất động sản	6.706.164.037	24.897.268.112
Doanh thu hợp tác kinh doanh	1.196.087.671	3.644.278.083
Cộng	349.506.169.116	242.284.954.909

2. Các khoản giảm trừ doanh thu**Hàng bán bị trả lại****Cộng**

	Năm 2019	Năm 2018
Hàng bán bị trả lại	8.350.898.022	1.246.727.272
Cộng	8.350.898.022	1.246.727.272

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản****Doanh thu thuần môi giới bất động sản****Doanh thu hợp tác kinh doanh****Cộng**

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	333.253.019.386	212.496.681.442
Doanh thu thuần môi giới bất động sản	6.706.164.037	24.897.268.112
Doanh thu hợp tác kinh doanh	1.196.087.671	3.644.278.083
Cộng	341.155.271.094	241.038.227.637

4. Giá vốn hàng bán**Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán****Giá vốn môi giới bất động sản****Cộng**

	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	175.920.785.614	148.212.280.163
Giá vốn môi giới bất động sản	7.770.369.266	5.320.533.971
Cộng	183.691.154.880	153.532.814.134

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	555.199.981	159.950.321
Lãi bán hàng trả chậm	80.161.606	98.884.800
Cộng	635.361.587	258.835.121
6. Chi phí tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	7.638.574.289	5.297.072.622
Cộng	7.638.574.289	5.297.072.622
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2019	Năm 2018
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	10.144.726.435	23.344.915.074
Chi phí vật liệu, bao bì	-	50.000.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	336.149.668	119.517.134
Chi phí khấu hao TSCĐ	765.499.992	394.332.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.694.196.867	6.930.109.156
Chi phí bằng tiền khác	2.039.838.761	3.740.392.460
Cộng	57.980.411.723	34.579.265.997
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	17.771.039.591	7.887.551.684
Chi phí vật liệu, bao bì	4.000.000	70.095.990
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.361.889.043	910.101.189
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.826.107.295	402.852.980
Thuế, phí, lệ phí	1.984.498.550	174.282.161
Dự phòng phải thu khó đòi	1.188.494.557	1.188.494.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.116.162.626	5.690.156.758
Chi phí bằng tiền khác	8.426.859.303	2.011.472.249
Cộng	41.679.050.965	18.335.007.568
8. Thu nhập khác	Năm 2019	Năm 2018
Tiền phạt thu được	87.180.154	166.104.901
Các khoản khác	393.211.908	2.595.162.823
Cộng	480.392.062	2.761.267.724
9. Chi phí khác	Năm 2019	Năm 2018
Các khoản bị phạt	514.974.875	122.656.779
Các khoản khác	37.182.011	125.185.224
Cộng	552.156.886	247.842.003

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí xây dựng và giá trị đất	181.864.649.998	153.532.814.134
Chi phí nhân công	27.915.766.026	31.232.466.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.561.075.748	797.185.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.810.359.493	12.620.265.914
Chi phí khác bằng tiền	15.153.235.325	7.075.861.183
Cộng	280.305.086.590	205.258.593.142

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019	Năm 2018
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.729.676.000	32.066.328.158
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	711.772.226	168.780.864
- Các khoản điều chỉnh tăng	711.772.226	168.780.864
Các khoản chi không được trừ	711.772.226	168.780.864
3. Tổng Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	51.441.448.226	32.235.109.022
4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	218.010.826	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.506.300.471	6.447.021.804

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

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

12.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	142.725.645
	-100	(142.725.645)
Năm trước		
VND	+100	(222.324.552)
	-100	222.324.552

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về cách lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

12.2 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Tiền gửi ngân hàng*

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	51.549.556.376	14.952.332.272	-	66.501.888.648
Phải trả người bán	55.748.975.177	-	-	55.748.975.177
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	434.140.049.785	-	-	434.140.049.785
Cộng	541.438.581.338	14.952.332.272	-	556.390.913.610
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	39.157.930.156	36.788.801.484	-	75.946.731.640
Phải trả người bán	30.773.811.297	-	-	30.773.811.297
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	195.947.568.010	-	-	195.947.568.010
Cộng	265.879.309.463	36.788.801.484	-	302.668.110.947

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản hữu hình thế chấp cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang sử dụng các quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 để đảm bảo cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 35)

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	56.947.000.000	99.275.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(66.391.842.992)	(28.328.268.360)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính phải có thuyết minh trong báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thăng Lợi Group	Đồng Chủ tịch HĐQT	Phí môi giới	352.440.000	-
		Mượn tiền	263.623.108	6.760.344.765
		Thanh lý Hợp tác đầu tư	(61.000.000.000)	-
		Cho vay	61.000.000.000	61.000.000.000
		Nhận tiền ký quỹ	1.000.000.000	-
Bà Đào Thị Thảo Uyên	Thành viên HĐQT	Lãi hợp tác đầu tư	1.196.087.671	-
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư và lãi	79.960.858.905	-
Công Ty TNHH Thanh Long Newtown	Công ty con	Ứng trước phí môi giới	100.000.000.000	(125.482.762.506)
		Mượn tiền	49.300.000.000	(24.295.000.000)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Land	Đồng Chủ tịch HĐQT	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	70.007.279.093	15.847.786.439
Ông Dương Long Thành	Chủ tịch HĐQT	Thu hồi tiền cho mượn	18.700.000.000	-
		Mượn tiền	5.100.000.000	(3.000.000.000)
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc			Năm 2019	Năm 2018
Thành viên chủ chốt		Lương và thưởng	1.565.630.228	1.352.000.000
Cộng			1.565.630.228	1.352.000.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2019**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa bất động sản, Môi giới bất động sản và Hợp tác kinh doanh được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa bất động sản	333.253.019.386	175.920.785.614	157.332.233.772
Môi giới bất động sản	6.706.164.037	7.770.369.266	(1.064.205.229)
Hợp tác kinh doanh	1.196.087.671	-	1.196.087.671
Cộng	341.155.271.094	183.691.154.880	157.464.116.214

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa bất động sản, Môi giới bất động sản và Hợp tác kinh doanh được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa bất động sản	212.496.681.442	148.212.280.163	64.284.401.279
Môi giới bất động sản	24.897.268.112	5.320.533.971	19.576.734.141
Hợp tác kinh doanh	3.644.278.083	-	3.644.278.083
Cộng	241.038.227.637	153.532.814.134	87.505.413.503

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2020
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thế Huân

Bùi Đức Trung

Dương Long Thành

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

V.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	2.761.516.285	7.396.253.601	131.740.000	10.289.509.886
Mua trong năm	14.995.548.614	806.810.000	4.342.281.818	428.603.544	20.573.243.976
Số dư cuối năm	14.995.548.614	3.568.326.285	11.738.535.419	560.343.544	30.862.753.862
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		24.576.756	1.541.871.456	196.875	1.566.645.087
Khấu hao trong năm	2.985.287.501	760.693.756	1.669.754.758	94.339.733	5.510.075.748
Số dư cuối năm	2.985.287.501	785.270.512	3.211.626.214	94.536.608	7.076.720.835
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	2.736.939.529	5.854.382.145	131.543.125	8.722.864.799
Số dư cuối năm	12.010.261.113	2.783.055.773	8.526.909.205	465.806.936	23.786.033.027

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.832.911.389 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

VL.13 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	43.745.445.522	(1.050.900.000)	17.058.523.473	(525.450.000)	42.694.545.522	16.533.073.473
- Phải thu về cho vay	61.000.000.000	-	-	-	61.000.000.000	-
- Phải thu khác	106.524.860.208	(1.326.089.113)	212.319.642.794	(663.044.557)	105.198.771.095	211.656.598.237
- Tiền và các khoản tương đương tiền	19.774.453.149	-	53.714.276.427	-	19.774.453.149	53.714.276.427
TỔNG CỘNG	231.044.758.879	(2.376.989.113)	283.092.442.694	(1.188.494.557)	228.667.769.766	281.903.948.137
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	66.501.888.648	-	75.946.731.640	-	66.501.888.648	75.946.731.640
- Phải trả người bán	55.748.975.177	-	30.773.811.297	-	55.748.975.177	30.773.811.297
- Phải trả khác	434.140.049.785	-	195.947.568.010	-	434.140.049.785	195.947.568.010
TỔNG CỘNG	556.390.913.610	-	302.668.110.947	-	556.390.913.610	302.668.110.947