



**INTRESCO**



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

Tháng 04/2020

# MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG .....	3
II.	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN .....	4
III.	CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT.....	5
IV.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY.....	6
V.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....	10
VI.	BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC .....	14
VII.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT .....	18
VIII.	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ .....	24
IX.	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	27
X.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN .....	30



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Intresco và các công ty thành viên, cùng những người đồng hành cùng Intresco.*

*Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả quý vị đã tiếp tục đồng hành và ủng hộ Intresco trong năm 2019.*

*Năm 2019 được xem là một năm có nhiều cơ hội và thách thức đối với thị trường bất động sản. Trong năm này, Intresco đã hoàn thành một số mục tiêu quan trọng đã đề ra và chuẩn bị nền tảng cho tương lai. Phần căn hộ của Cao ốc Terra Royal đã được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Phần thương mại đã đưa vào khai thác. Phần khách sạn đang trong giai đoạn hoàn thiện để có thể sử dụng trong năm tiếp theo.*

*Năm 2020, công ty hoàn thiện phần còn lại của Cao ốc Terra Royal và vận hành các dịch vụ khách sạn thương mại. Đây là nguồn doanh thu ổn định cho công ty trong tương lai. Công ty tiếp tục đầu tư và kinh doanh dự án KDC Trương Bình Hiệp, Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Khu villa-condotel nghỉ dưỡng ở Phước Hải và các dự án bất động sản đang dở khác. Công ty đang xem xét đầu tư vào lĩnh vực khác phù hợp với điều kiện công ty. Bên cạnh đó, công ty nâng cao công tác quản trị, hoạt động marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và các cơ quan ban ngành để nâng cao vị thế và hình ảnh công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của Quý vị và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích tốt nhất cho quý cổ đông, quý khách hàng, CBCNV và xã hội. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của quý vị, đặc biệt là các cổ đông công ty.*

*Kính chúc quý vị hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.*

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**TRƯƠNG MINH THUẬN**

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Tổng quan

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Tên tiếng Anh: Investment and trading of Real estate joint stock Company

Tên viết tắt : Intresco

Vốn điều lệ : 690.866.880.000 VNĐ (sáu trăm chín mươi tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)

Tổng số lượng cổ phần: 69.086.688 cổ phần

Trụ sở chính : 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (028) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (028) 3829 3764

Website : [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

Email : [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)

#### 1.1 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư - Kinh doanh nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 29/11/2000 Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty và chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần vào tháng 01/2001;
- Ngày 19/10/2009: niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

#### 1.2 Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua

- Huân chương lao động hạng I về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2003-2007 theo Quyết định số 1139/QĐ-CTN ngày 27/08/2008.
- Huân chương lao động hạng II về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1998-2002 theo Quyết định số 568/2003/QĐ/CTN ký ngày 28/08/2003;
- Huân chương lao động hạng III về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1990-1995 theo Quyết định số 625 KT/CT ký ngày 12/10/1995;



## 2. Ngành nghề kinh doanh

- **Kinh doanh bất động sản:** đầu tư kinh doanh địa ốc; các hoạt động liên quan đến thuê và cho thuê các công trình xây dựng ;...
- **Thiết kế và xây dựng:** Thi công và giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thi công các công trình công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- **Dịch vụ bất động sản:** Thực hiện các dịch vụ tư vấn về Nhà đất; dịch vụ môi giới, định giá và quản lý bất động sản.
- **Thương mại, xuất nhập khẩu:** vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành Xây dựng.
- **Năng lượng mới:** năng lượng mặt trời, năng lượng gió.
- **Và các chức năng phụ phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của công ty.**

## II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

### MỤC TIÊU

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và sự hài lòng của khách hàng.

### CHIẾN LƯỢC

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường và nhiều phân khúc khác nhau, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Mở rộng các hình thức huy động vốn, tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự trung và cao cấp, củng cố công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp để đáp ứng mục tiêu phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp

### III. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

- Công ty con:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP xây dựng Intrescon	40.000.000.000	80%
2	Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal	200.000.000.000	75%
3	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	64,32%

- Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%

- Công ty đầu tư tài chính khác:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn (đã góp)
1	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
2	Cty TNHH Đầu tư dự án Đại Phú Lộc	327.000.000.000	5,00%
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%



#### IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

##### ▪ Cao ốc Căn hộ - Khách sạn - TMDV Terra Royal



- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2016 - 2020
- Địa điểm đầu tư: Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên: 6.525,3 m<sup>2</sup> ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng, 2 tầng hầm, các tầng kỹ thuật và hồ bơi sân thượng.
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành phần căn hộ, phần thương mại dịch vụ, khách sạn đang hoàn thiện. Dự án sẽ hoàn thành trong Quý III/2020.
- Diện tích sàn xây dựng: 65.245 m<sup>2</sup> (không bao gồm sàn tầng hầm và tầng mái)
- Cao ốc tọa lạc trên 2 mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Lý Chính Thắng. Từ vị trí dự án, chỉ mất 5 phút để đi vào trung tâm Thành phố và khoảng 10 phút để đi đến

sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất cũng như các địa điểm văn hóa du lịch khác như: Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố, Bảo tàng chứng tích chiến tranh, trung tâm mua sắm Diamond Plaza, CenterPoint, Parkson, Vincom Center v.v...

- Dự án đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian làm việc - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất hiện đại bao gồm khu căn hộ cao cấp, văn phòng, khu tiện ích.

#### ▪ Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai)



- Thời gian đầu tư: 2019 - 2023
- Địa điểm đầu tư: Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai
- Quy mô: 04 block căn hộ, mỗi block cao 16 tầng + 02 block văn phòng cao 16 tầng + 01 block khách sạn cao 16 tầng
- Diện tích khuôn viên: 28.643 m<sup>2</sup>
- Tiến độ xây dựng: Đã đưa vào kinh doanh block D1. Hoàn thiện block D2 và đang thi công block văn phòng.
- Cao ốc tọa lạc tại trung tâm thành phố Nhơn Trạch.



▪ **Dự án du lịch nghỉ dưỡng tại thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu**

- Thời gian đầu tư : 2022 – 2026
- Địa điểm : Thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Quy mô : 15,1 ha, được quy hoạch xây villa và Condotel
- Tiến độ : đang làm thủ tục pháp lý.



▪ **Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương)**

- Địa điểm : Thủ Dầu Một – Bình Dương
- Quy mô : 19,3 ha, dự án khu dân cư và thương mại dịch vụ.
- Tiến độ : đã có quy hoạch 1/500 và quyết định giao đất giai đoạn 1. Dự án đang được triển khai thi công và kinh doanh.





▪ **Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè (Star Village)**



- Tổng vốn đầu tư: 7.600 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2019;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Hoàn chỉnh việc đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1 của dự án. Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hạng mục dịch vụ khác như siêu thị, hồ bơi, sân thể thao, ... đã hoàn thành. Tiếp tục đầu tư giai đoạn 2.
- Dự án nằm trên trục đường Long Thới và tiếp giáp đường cao tốc vành đai 3 - nối Quốc lộ 1A với tỉnh Đồng Nai. Nằm giữa khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng với khu đô thị sinh thái Hiệp Phước và khu đô thị GS của Hàn Quốc. Từ vị trí dự án có thể đi đến sân bay Long Thành trong tương lai hoặc có thể đi đến các Quận 2 và Quận 9 một cách thuận lợi, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.
- Dự án được phát triển thành một khu phức hợp, chung cư, biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn, liên kế phố, các khu trường học, y tế, trung tâm văn hóa, công trình công cộng và công viên cây xanh, ... tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi.

▪ **Khu dân cư Long Phước – Quận 9 – Tp.HCM**

- Quy mô diện tích: 20 ha
- Thời gian đầu tư: 2017 - 2021;
- Địa điểm đầu tư: Phường Long Phước, Quận 9, TP.HCM;
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng khu biệt thự du lịch.



## V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản Trị Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà có 05 thành viên theo kết quả bầu cử nhiệm kỳ 2017-2021 ngày 26/04/2017. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành công ty, các thành viên HĐQT đã hết mình thực hiện chức trách trong vai trò xây dựng chiến lược tổng thể cho công ty cũng như chỉ đạo giám sát hoạt động của ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao trong việc đầu tư và phát triển của công ty.

### I. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2019

#### *Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh*

Năm 2019 Công ty đã có một năm thành công về hoạt động đầu tư cũng như kinh doanh. Dự án Khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn Terra Royal đã chào bán thành công phần căn hộ, giao nhà và ghi nhận doanh thu. Phần thương mại dịch vụ cơ bản đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Các dự án hiện hữu khác cũng đã hoàn thành pháp lý và triển khai đầu tư.

Doanh thu chính của năm nay được ghi nhận từ phần còn lại của dự án Terra Royal. Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH 2019 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2019 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2018 (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2018
1	Doanh thu	866.198	458.002	649.851	52,87%	70,48%
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	100.000	116.722	81.718	116,72%	142,84%
3	Cổ tức	10%	10%	10%	100%	100%

#### **Các mặt làm được**

- Hoàn thiện và bàn giao một phần căn hộ của dự án Terra Royal cho khách hàng.
- Đã hoàn thiện và bàn giao các tầng thương mại tại dự án Terra Royal cho khách hàng thuê.
- Đang hoàn thiện phần khách sạn.
- Dự án mới Star Village (Nhà Bè) hoàn chỉnh đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1. Tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án, và quản lý hoạt động xây nhà của cư dân.
- Tiếp tục thi công các dự án đã hợp tác như cao ốc liên hiệp trung tâm Nhơn Trạch.
- KDC Trương Bình Hiệp (Bình Dương) đã xong các pháp lý cơ bản.

#### **Các mặt còn hạn chế**

- Thời gian thực hiện pháp lý dự án kéo dài.

- Mảng hoạt động của các công ty liên kết chưa thực sự tốt. Công ty đang nỗ lực thoái vốn tại các công ty liên kết.

### **Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị**

HĐQT với cơ cấu như sau và không có sự thay đổi các thành viên trong năm qua:

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. Ông Trương Minh Thuận  | - Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc |
| 2. Ông Võ Hữu Hải         | - Ủy viên HĐQT                  |
| 3. Ông Nguyễn Mạnh        | - Ủy viên HĐQT                  |
| 4. Ông Trần Hữu Khánh     | - Ủy viên HĐQT                  |
| 5. Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền | - Ủy viên HĐQT                  |

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 12 phiên họp và ban hành 15 Nghị quyết và quyết định thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện hoạt động cụ thể của đơn vị, tập trung chủ yếu vào các nội dung như: triển khai đầu tư dự án và các nghị quyết liên quan đến hoạt động điều hành phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty...

Hội Đồng Quản trị đã phối hợp hoạt động với Ban kiểm soát và Tổng giám đốc công ty theo nhiệm vụ cụ thể của các bên trong quá trình hoạt động nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty và lợi ích của các cổ đông. Tổng giám đốc công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và các vấn đề ủy quyền khác của Hội Đồng Quản trị đối với Tổng giám đốc trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty.

### **Danh sách cổ đông nội bộ và sở hữu cổ phần**

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
<b>I</b>	<b>Hội Đồng Quản Trị</b>			
1	Trương Minh Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	642.149	0,93%
2	Nguyễn Mạnh	Ủy viên HĐQT		
3	Đặng Thị Ngọc Tuyền	Ủy viên HĐQT		
4	Trần Hữu Khánh	Ủy viên HĐQT		
5	Võ Hữu Hải	Ủy viên HĐQT		
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc (Không kể thành viên kiêm nhiệm HĐQT)</b>			
1	Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng giám đốc	19.516	0,03%
<b>III</b>	<b>Ban kiểm soát</b>			
1	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	31.263	0,05%
2	Lê Quang Sơn	Ủy viên BKS	25.500	0,04%
3	Hồ Thị Lưu	Ủy viên BKS		



### **Danh sách cổ đông lớn**

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông Nhà nước	11.158.593	16,15%
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	17.029.300	24,65%
3	Công ty CP Đầu tư Toàn Việt	Cổ đông lớn	9.001.340	13,03%
4	Cty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông lớn	4.652.010	6,73%

### **Cơ cấu cổ đông đến ngày 06/04/2020**

Cổ đông Nhà nước	: 16,15 %
Cổ đông trong nước	: 82,73 %
Cổ đông nước ngoài	: 0,48 %
Cổ phiếu quỹ	: 0,64 %

### **Tình hình tài chính (đến 31/12/2019)**

#### **Về cơ cấu tài sản:**

- Tổng tài sản là: 4.126,36 tỷ đồng (tăng 17,8% so với đầu năm 3.503,28 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 2.439,2 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 1.687,17 tỷ đồng.
- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản	:40,89 %
Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản	:58,11 %
Nợ phải trả / tổng nguồn vốn	:56,12 %
Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn	:43,88 %

### **Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc**

Tổng thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc trong năm 2019 là 4.327.894.000.

### **Đánh giá chung**

Năm 2019, công ty đã có kết quả hoạt động kinh doanh hiệu quả khi đưa vào khai thác kinh doanh các dự án mới. Cơ cấu tài chính an toàn, việc thu hồi công nợ đang khẩn trương thực hiện. Bên cạnh đó, công ty cũng đã tìm kiếm và hợp tác các cơ hội đầu tư mới. Công tác quản trị và quan hệ cổ đông cũng được nâng cao. Thông tin luôn được công bố kịp thời, đầy đủ đến cổ đông và các nhà đầu tư.

## **2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020**

### ***Mục tiêu chung***

Trong tình hình bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, năm 2020 được dự đoán có thể là một năm khó khăn đối với nền kinh tế. Và ngành bất động sản cũng sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực bởi tình trạng này.

Mục tiêu chính của công ty là tập trung đầu tư giao phần căn hộ còn lại của cao ốc Terra Royal. Hoàn thiện phần khách sạn dịch vụ để đưa vào vận hành. Tiếp tục thi công các dự án đang dang dở như Khu cao ốc liên hiệp thành phố Nhơn Trạch, Khu nghỉ dưỡng Phước Hải, KDC 6A,... và dự án đã hoàn chỉnh pháp lý như KDC Tương Bình Hiệp. Đồng thời, công ty cũng tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới để có các dự án cho tương lai. Việc mở rộng sang các lĩnh vực liên quan đến các cơ hội tiềm năng trong các dự án của công ty như khách sạn, nhà hàng, giáo dục.

### ***Kế hoạch sản xuất kinh doanh***

Trên cơ sở các dự án hiện có, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 như sau:

- Tổng doanh thu: 851 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 120 tỷ đồng
- Cổ tức : 12%/ vốn điều lệ

### ***Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu***

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Công ty:

- Kinh doanh các sản phẩm của dự án mới.
- Hoàn thiện phần khách sạn, thương mại và dịch vụ của Cao ốc Royal Plaza để đưa vào khai thác kinh doanh.
- Tiếp tục đầu tư các dự án dở dang và các dự án mới.
- Mở rộng liên kết để khai thác các lĩnh vực tiềm năng trong và ngoài các dự án của công ty như khách sạn, giáo dục,...
- Thu xếp và cân đối dòng tiền để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cán cân tài chính an toàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa các rủi ro tài chính, kinh doanh.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.

Hội đồng quản trị công ty tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo đơn vị và người lao động cùng sự tín nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, Intresco sẽ phát triển ổn định và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

## VI. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2019, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, Công ty cổ phần đầu tư – kinh doanh nhà (Intresco) đã có một năm hoạt động đầu tư – kinh doanh hiệu quả. Dự án trọng điểm của công ty được chào bán thành công.

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2019, công ty tập trung kinh doanh phần căn hộ dự án Terra Royal, đến nay các sản phẩm đã bán hết và đã được ghi nhận một phần doanh thu theo tiến độ bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu năm 2019 được ghi nhận từ một phần căn hộ đã kinh doanh của dự án Terra Royal, hoạt động xây dựng, cho thuê bất động sản và dịch vụ bất động sản. Năm nay, tuy doanh thu không đạt kế hoạch do một số hạng mục chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nhưng công ty đã vượt kế hoạch lợi nhuận.

Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh hợp nhất năm 2019 như sau:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾT QUẢ TH 2018 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2019 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2019 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2018
1	Doanh thu	649.851	866.198	458.002	52,87%	70,48%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>503.066</i>	<i>710.000</i>	<i>361.387</i>	<i>50,90%</i>	<i>71,84%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>104.684</i>	<i>145.000</i>	<i>75.481</i>	<i>52,06%</i>	<i>72,10%</i>
	<i>Dịch vụ và tài chính</i>	<i>42.101</i>	<i>11.198</i>	<i>21.134</i>	<i>188,73%</i>	<i>50,20%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	81.718	100.000	116.722	116,72%	142,84%
3	Cổ tức	10%	10%	10%	100,00%	100,00%

### II. ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- **Cao ốc căn hộ - khách sạn – thương mại – dịch vụ Terra Royal**
  - Vị trí: Góc Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lý Chính Thắng
  - Diện tích dự án: 6.581m<sup>2</sup>
  - Quy mô:
    - Diện tích căn hộ: 29.799,8 m<sup>2</sup> (366 căn)



- Diện tích khu khách sạn: 27.926 m<sup>2</sup> (305 phòng)
- Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 7.711,7 m<sup>2</sup>.
- Tiến độ:
  - Hoàn thành việc xây dựng và kinh doanh phần căn hộ. Đang bàn giao nhà cho khách hàng.
  - Đang hoàn thiện phần khách sạn, thương mại và dịch vụ. Đang triển khai các hoạt động kinh doanh.
- **Dự án KDC Trương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương) (công ty sở hữu 65% tổng dự án)**
  - Tổng diện tích dự án: 19,3ha
  - Quy mô:
    - Đất nhà ở: 72.149 m<sup>2</sup> (746 căn)
    - Đất nhà ở chung cư: 2.892 m<sup>2</sup>
    - Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m<sup>2</sup>
    - Đất giáo dục: 10.695,3 m<sup>2</sup>
    - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 4.449,3 m<sup>2</sup>.
  - Tiến độ:
    - Đã hoàn chỉnh phần đền bù.
    - Đã có quyết định giao đất giai đoạn 1.
    - Đang làm thủ tục đóng tiền sử dụng đất, thuê đất.
    - Đang chuẩn bị triển khai xây dựng hạ tầng dự án.
- **Hợp tác với Công ty SUNCO thực hiện Dự án Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai**
  - Vị trí: Ngay góc ngã tư đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Hữu Cảnh – Trung tâm Nhơn Trạch
  - Quy mô:
    - 4 block chung cư.
    - 2 cao ốc văn phòng.
    - 1 khu thương mại, khách sạn
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng, trong đó Intresco góp bằng tiền xây dựng và Sunco góp vốn bằng giá trị QSDĐ.
  - Tiến độ:
    - Đã thi công xong 1 block chung cư D1 và đang triển khai kinh doanh.
    - Đã hoàn thiện phần thô block chung cư D2.
    - Đang xây dựng block văn phòng.

- **Dự án Khu dân cư Village Star (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM)**
  - Tổng diện tích: 55,4 ha
  - Quy mô:
    - Nhà phố liên kế: 701 căn
    - Biệt thự: 264 căn
    - Căn hộ chung cư: 2.108 căn
  - Tiến độ:
    - Đã đầu tư và kinh doanh xong giai đoạn 1: 44,9 ha, đã bàn giao đất cho khách hàng xây nhà
    - Đã có Giấy CNQSDĐ cho các căn trong dự án.
    - Tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án
- **Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM):** tiếp tục thương lượng đền bù phần còn lại của dự án và thực hiện pháp lý liên quan theo yêu cầu của các cơ quan chức năng.

### III. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Trong năm 2019 Công ty đã tăng đầu tư vào Công ty cổ phần Sài Gòn Bình dương từ 37% lên 64%.

Tính đến 31/12/2019 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 Công ty con trị giá 376 tỷ đồng, Trong đó, công ty con là Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn – nhà hàng Royal (Intresco sở hữu 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác các hoạt động tại phần khách sạn và dịch vụ của dự án Terra Royal (Quận 3). 1 Công ty liên kết và 4 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 80 tỉ đồng.

### IV. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ MARKETING

- Trong năm qua công ty chào bán xong phần căn hộ của dự án Terra Royal.
- Thiết lập quan hệ với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp, các hiệp hội ngành nghề, ... nhằm tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi và liên kết phát triển thương hiệu.
- Liên kết với các ngân hàng nhằm cung cấp các gói tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng nhằm tăng khả năng tiếp cận tài chính để sở hữu nhà ở của khách hàng.
- Ngoài ra công ty luôn phát huy phương châm “gắn liền sự phát triển của công ty với lợi ích xã hội”, công ty đã có những đóng góp vào cộng đồng như hỗ trợ người nghèo, ...

### IV. QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố kịp thời, đầy đủ thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Tp.HCM, của công ty và một số báo và tạp chí khác.

- Công ty kịp thời giải đáp các thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, các công ty chứng khoán.
- Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.

## 2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2020

Năm nay, bên cạnh hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản Công ty bắt đầu nghiên cứu và triển khai đầu tư, kinh doanh các dự án khu nghỉ dưỡng và dịch vụ khách sạn. Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu các dự án mới phù hợp với tiềm năng hoạt động trong tương lai.

### Mục tiêu

- Tiếp tục bàn giao các căn hộ cho khách hàng của dự án Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM).
- Triển khai hoàn thiện phần khách sạn của dự án Terra Royal.
- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh các dự án mới (Dự án căn hộ Nhơn Trạch, KDC Tương Bình Hiệp, Dự án Khu nghỉ dưỡng ở Phước Hải – Bà Rịa Vũng Tàu, ....)
- Tiếp tục triển khai các dự án khác như KDC Long Phước – Quận 9, KDC 6A – Bình Chánh,...

### Kế hoạch đầu tư – kinh doanh năm 2020

#### Kinh doanh

- Năm nay, công ty sẽ kinh doanh phần khách sạn, thương mại và dịch vụ của dự án Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM).
- Kinh doanh dự án căn hộ cao ốc Terra Flora (Nhơn Trạch, Đồng Nai), block D1 và D2.
- Kinh doanh dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương).

#### Kế hoạch doanh thu

Trong năm 2020, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ phần còn lại của căn hộ thuộc dự án Terra Royal, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2020 (triệu đồng)
<i>I</i>	<i>DOANH THU</i>	<i>851.000</i>
1	Kinh doanh nhà	700.000
2	Xây lắp	80.000
3	Dịch vụ	61.000
<i>II</i>	<i>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</i>	<i>120.000</i>
<i>III</i>	<i>Cổ tức/ vốn điều lệ</i>	<i>12%</i>

#### Phương hướng thực hiện

*Đầu tư dự án*

- Đối với Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM): Công ty sẽ tập trung nguồn lực để hoàn chỉnh phần khách sạn để đưa vào kinh doanh trong thời gian sớm nhất.
- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương): triển khai đầu tư hạ tầng dự án và triển khai kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: tiếp tục kinh doanh các sản phẩm đã hoàn chỉnh và tiếp tục thi công các block còn lại.
- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè) 55,4ha: quản lý hoạt động xây dựng của cư dân trên dự án và tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): tiếp tục công tác đền bù và thực hiện các pháp lý liên quan.

#### *Đầu tư tài chính*

Triển khai các dự án của các công ty con và các Công ty liên kết để thu hồi vốn.

#### *Công tác kinh doanh – Tiếp thị*

- Chào bán các dự án đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh
- Quảng bá các dự án mới của công ty đến đến khách hàng tiềm năng.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

#### *Công tác tài chính*

- Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý.
- Tìm kiếm thêm các nguồn vốn để đầu tư các dự án.
- Liên kết với các ngân hàng tìm nguồn tài trợ các gói tài chính phù hợp với khách hàng nhằm thuận lợi hơn cho công tác bán hàng.

#### *Công tác quản trị*

- Cung cấp các thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời đến các cổ đông, khách hàng và các đối tác liên quan.
- Nâng cao hiệu quả quản trị công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động trên vốn đầu tư.

Năm 2020 là năm với nhiều khó khăn trước tình hình của dịch bệnh. Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị tập trung điều hành công ty vượt qua những khó khăn này để đem lại những lợi ích tốt nhất cho quý cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của cổ đông cùng tập thể CBCNV công ty.

## **VII. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần *Đầu tư Kinh doanh nhà* trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020 của Ban Kiểm Soát như sau:



## **1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019**

Ban Kiểm Soát (BKS) gồm ba (03) thành viên do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bầu ra. Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2019. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty, việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị và quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2019.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

### **Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị**

Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền:

- Triển khai thực hiện kế hoạch SXKD theo nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2019 đề ra.
- Thông qua chủ trương, nội dung đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định phân cấp và Điều lệ của Công ty.
- HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định. Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 12 phiên họp, ban hành 15 Nghị quyết. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện. Một số nội dung của Nghị quyết đang và tiếp tục được thực hiện trong năm 2020 và các năm tiếp theo.

### **Giám sát điều hành của Ban Tổng Giám Đốc**

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty như sau:

- Hoạt động, điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp. Tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty.
- Triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do HĐQT và HĐQT giao.
- Chỉ đạo các Phòng chức năng, các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về tổ chức và chức năng nhiệm vụ.

### **Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc**

Ban Kiểm Soát, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp, trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, Cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty.

Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

### Thẩm tra báo cáo Tài chính năm 2019

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, thống nhất xác nhận kết quả:

### Kết quả sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

S TT	NỘI DUNG	NĂM 2019	NĂM 2018	NĂM 2019 SO 2018
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	451.076	621.621	73%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(294.489)	(519.330)	57%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ cung cấp	156.5877	102.291	153%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.9277	10.770	64%
5	Chi phí tài chính	(4.973)	(6.222)	80%
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(4.973)</i>	<i>(6.077)</i>	<i>82%</i>
6	Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	(79)	(231)	34%
7	Chi phí bán hàng	(7.919)	(8.169)	97%
8	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(32.162)</b>	<b>(21.322)</b>	151%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	118.382	77.118	154%
10	Thu nhập khác	24.854	17.460	142%
11	Chi phí khác	(25.337)	(9.806)	258%
12	(Lỗ) lợi nhuận khác	(482)	7.654	-6%
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	117.899	84.773	139%
14	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(9.672)	(8.348)	116%
15	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	5.327	5.996	89%
16	Lợi nhuận sau thuế TNDN	113.554	82.420	138%
17	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	116.722	81.719	143%
18	(Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(3.168)	701	-452%
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.700	1.073	158%
20	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.700	1.073	158%

Năm 2019, ĐHĐCĐ giao cho cho Công ty:

- Doanh thu 866, 198 tỷ đồng, Công ty thực hiện 458,062 tỷ đồng đạt 52,87% so với kế hoạch; đạt 70,48% so với năm trước liền kề. Trong đó, doanh thu kinh doanh nhà 361,39 tỷ đạt 50,90% so với kế hoạch; đạt 71,84% so với năm trước liền kề; Doanh thu xây lắp 75,48 tỷ đạt 52,46 % so với kế hoạch; đạt 72,01% so với năm trước liền kề; Doanh thu dịch vụ và tài chính 21,13 tỷ đạt 188,73% so với kế hoạch; đạt 50,02% so với năm trước liền kề.
- Lợi nhuận 100.000 triệu đồng, Công ty thực hiện 116.722 triệu đồng đạt 116,72% so với kế hoạch; đạt 142,84% so với năm trước liền kề.
- Cổ tức 10%, Công ty dự kiến trình ĐHĐCĐ chi 10%.

### Bảng cân đối kế toán

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM
<b>A</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>4.126.360</b>	<b>3.503.819</b>
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.439.193</b>	<b>3.201.586</b>
1	Tiền và các khoản	50.643	77.923
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	417.020	267.602
3	Hàng tồn kho	1.947.018	2.834.535
4	Tài sản ngắn hạn khác	24.512	21.526
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.687.167</b>	<b>302.233</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	19.294	22.356
2	Tài sản cố định	58.987	60.881
3	Bất động sản đầu tư	41.805	44.488
4	Tài sản dở dang dài hạn	1.477.125	-
5	Đầu tư tài chính dài hạn	69.505	161.193
6	Tài sản dài hạn khác	20.449	13.314
<b>B</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>4.126.360</b>	<b>3.503.819</b>
<b>I</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>2.315.684</b>	<b>1.912.159</b>
1	Nợ ngắn hạn	1.960.043	998.529
2	Nợ dài hạn	355.641	913.629
<b>II</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.810.676</b>	<b>1.591.660</b>
<b>1</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.810.676</b>	<b>1.591.660</b>
1,1	Vốn cổ phần đã góp	690.866,88	690.866,88
1,2	Thặng dư vốn cổ phần	748.683	748.683
1,3	Vốn khác của chủ sở hữu	2.988	471
1,4	Cổ phiếu quỹ	-9.825	-9.825
1,5	Quỹ đầu tư phát triển	70.014	63.411
1,6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	152.670	88.261
1.6.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	35.948	6.543
1.6.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này	116.723	81.718
1,7	Lợi ích cổ đông không	155.279	9.793
<b>2</b>	<b>Nguồn kinh phí khác</b>		



## Phân tích các chỉ số tài chính cơ bản

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019 so 2018
1	Hệ số tài trợ	Lần	0,439	0,454	-0,015
2	Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	Lần	1,782	1,832	-0,050
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,244	3,206	-1,962
4	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,026	0,078	-0,052
5	Tỷ suất đầu tư tổng quát	%	40,89	8,63	32,26
6	Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	%	1,43	1,74	-0,31
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	16,90	11,83	5,07
8	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	%	56,12	54,57	1,55
9	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	%	2,86	2,42	0,44
10	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,07	12,27	4,80
11	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	%	24,42	13,04	11,37

Năm 2019, công ty kinh doanh có hiệu quả, các chỉ số tài chính của công ty như sau:

- Nhóm các chỉ số khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động được cải thiện. Cụ thể:
  - + Suất sinh lời của doanh thu (ROS): 24,42% tăng 11,37% so với năm trước liền kề
  - + Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA): 2,86% tăng 44% so với năm trước liền kề.
  - + Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE): 17,07% tăng 4,8% so với năm trước liền kề.
  - + Tỷ suất đầu tư tổng quát 40,89% tăng 32,26 % so với năm trước liền kề. Điều này cho thấy cơ cấu tài sản của công ty tập trung cho sản xuất kinh doanh.
  - + Tỷ suất đầu tư tài sản cố định thể hiện tài sản cố định trong cơ cấu tổng tài sản của công ty là 1,43% giảm 0.31 % so với năm trước liền kề. Công ty cũng đã tăng đầu tư cho sản xuất kinh doanh.
- Nhóm khả năng thanh toán và nợ của Công ty giảm sút, nhưng Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ, cụ thể:
  - + Hệ số khả năng thanh toán tổng quát; Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty đều lớn hơn 1. Điều này cho thấy công ty đảm bảo thanh toán tất cả các khoản nợ đến hạn.
  - + Hệ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty thấp và giảm so với năm trước, Công ty cần có chính sách thu hồi nợ và thanh toán phù hợp .

Các chỉ số trên cho thấy tình hình tài chính của Công được cải thiện hơn so với năm trước. Công ty kinh doanh có hiệu quả bảo toàn được vốn của cổ đông.

Số liệu báo cáo tài chính nêu trên của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

## **2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2020**

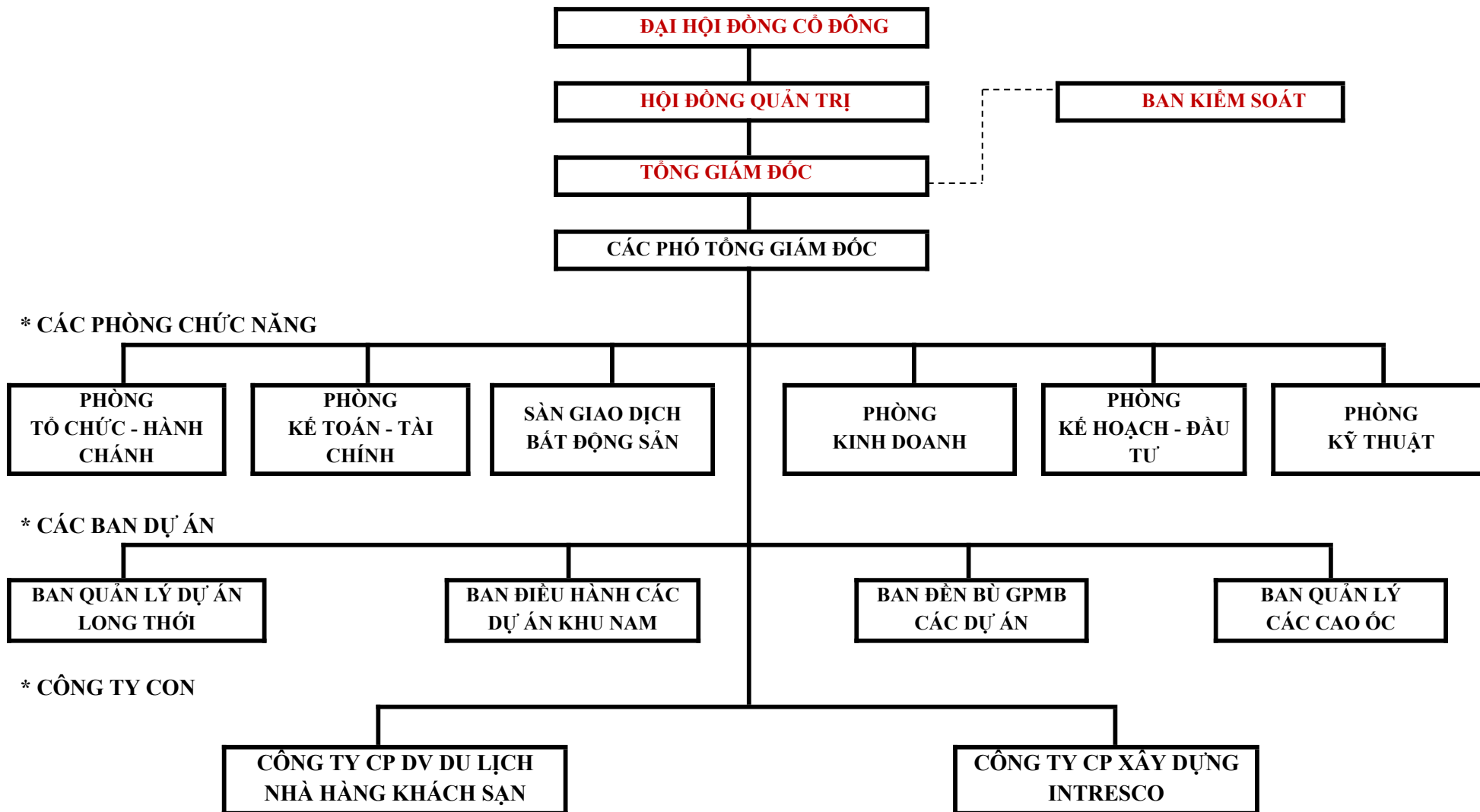
Năm 2020, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục tập trung giám sát, kiểm tra thường xuyên hoạt động của Công ty. Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2020 tập trung vào các nội dung sau:

- Thực hiện trách nhiệm của Ban Kiểm Soát được quy định trong Điều lệ.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT .
- Thẩm tra báo cáo tài chính của Công ty.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát.
- Thực hiện các công tác khác theo yêu cầu của cổ đông, theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2019 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2020.

## VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 1. Cơ cấu tổ chức





## **2. Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc**

**Ông Trương Minh Thuận**

**Tổng Giám Đốc – Chủ tịch HĐQT (từ 03/2017)**

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt của Xí nghiệp Xây dựng Số 2 - đơn vị trực thuộc công ty. Năm 2005, ông là Phó Tổng Giám Đốc Công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Hiện ông là thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty và là Chủ tịch HĐQT công ty CP Xây Dựng Intresco. Nhiệm kỳ 2016-2020, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty. Từ tháng 03/2017, ông được bầu làm Chủ tịch HĐQT.

**Ông Trần Hữu Khánh**

**Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Khánh hiện đang là Giám đốc kỹ thuật - Công ty CP Xây dựng Khang Phát. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

**Ông Nguyễn Mạnh**

**Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Ông Mạnh đang là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

**Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền**

**Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

**Ông Võ Hữu Hải**

**Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật.

Ông Hải hiện công tác tại Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV với vị trí UV.BTV Đảng Ủy – Trưởng ban tổ chức, thành viên Hội Đồng Thành Viên. Ông được được bầu vào vị trí thành viên HĐQT Công ty từ tháng 04/2017.

### **Ông Đoàn Hữu Chí: - Phó Tổng giám đốc - Kế Toán Trưởng**

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Đại Học Tài Chính – Kế Toán

Năm 2009 ông giữ chức vụ kế Toán Trưởng Công ty cho đến nay. Đến tháng 5/2013, được bổ nhiệm vào vị trí Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty và là người phụ trách công bố thông tin từ tháng 11/2015.

### **3. Ban kiểm soát**

#### **Bà Phan Thị Hồng Liên - Trưởng Ban kiểm soát**

Năm sinh: 1960

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Liên giữ vị trí thành viên Ban kiểm soát công từ năm 2001, và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 đến nay.

#### **Ông Lê Quang Sơn – Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh: 1958

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Ông Sơn gia nhập Công ty từ năm 1991 với vị trí nhân viên kế toán. Đến tháng 6/2011 ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó ban quản lý cao ốc của công ty.

Ông Sơn trúng cử thành viên ban kiểm soát nhiệm kỳ (2011 - 2016) từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

#### **Bà Hồ Thị Lưu – Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Lưu hiện là Kế toán viên Công ty cổ phần Xây dựng Intresco, được bầu vào Ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2013 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

### **4. Cơ cấu người lao động**

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số CBCNV</b>	<b>Tỷ trọng</b>
<b>1</b>	<b>Tổng số lao động</b>	<b>98</b>	
<b>2</b>	<b>Phân theo trình độ lao động:</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>

	Thạc sĩ	02	2,56%
	Đại học	38	48,72%
	Cao đẳng	05	6,41%
	Trung cấp	03	3,85%
	Trình độ khác	50	38,46%

**Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thỏa ước LĐTT, HĐLĐ:**

- 100% CBCNV tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản v.v...
- Thực hiện chế độ phúc lợi theo thỏa ước lao động tập thể.
- Tổ chức cho con CBCNV ngày Quốc tế thiếu nhi, tết trung thu, xét tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con CBCNV.
- Tổ chức các khoá đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ.

## IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

*Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 06/04/2020*

	Số lượng CP	Tỷ lệ
<b>Vốn nhà nước</b>	<b>11.158.593</b>	<b>16,15%</b>
<b>Tổ chức</b>		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	44.064.516	63,78%
+ Nước ngoài	89.010	0,13%
<b>Cá Nhân:</b>		
- Trong nước	13.091.688	18,95%
- Nước ngoài	242.508	0,35%
<b>TỔNG</b>	<b>69.086.688</b>	<b>100%</b>



## *Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn*

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15%
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	17.029.300	24,65%
3	Công ty CP Đầu tư Toàn Việt	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	9.001.340	13,03%
4	Cty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	4.652.010	6,73%

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

### ➤ **Trụ sở**

Địa chỉ : 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : 84-8-39254255

Fax : 84-8-39254256

Email : [resco@rescovn.com](mailto:resco@rescovn.com)

Website : [www.rescovn.com](http://www.rescovn.com)

### ➤ **Ngành nghề kinh doanh**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC TƯƠNG LAI

Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai được thành lập từ năm 2009, hoạt động trong lĩnh vực thiết kế và xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp.

### ➤ Trụ sở

Địa chỉ : 215 Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 84-8-54319261

### *Cổ đông nước ngoài*

Đến ngày 06/04/2020, Công ty có 38 cổ đông nước ngoài, sở hữu 331.518 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,48% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

## HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh, CBCNV Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động như:

- Công tác đền ơn đáp nghĩa: Cán bộ công nhân viên công ty đóng góp phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng, hỗ trợ nhà tình nghĩa, thấp hương tưởng niệm các vị anh hùng tại nghĩa trang liệt sỹ ...
- Lĩnh vực giáo dục: tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con cán bộ công nhân viên nghèo học giỏi...
- Từ thiện – xã hội: ủng hộ đồng bào bị thiên tai, tặng quà cho người nghèo nhân dịp lễ Tết, ...

Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đến các hoạt động văn hóa – thể thao nhằm tăng cường tình đoàn kết, nâng cao sức khỏe thể chất và tinh thần cho người lao động. Đồng thời, Công ty rất quan tâm công tác giáo dục an toàn vệ sinh lao động & phòng chống cháy nổ cho bộ phận xây lắp tại các công trình...nhằm đảm bảo an toàn trong công tác thi công công trình.

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CÔNG TY



**Trương Minh Thuận**

## **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

## 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 Tuyên	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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.439.193.175.674</b>	<b>3.201.586.381.972</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>50.642.950.946</b>	<b>77.923.444.553</b>
111	1. Tiền		50.642.950.946	20.923.444.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	57.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>417.019.881.631</b>	<b>267.602.010.086</b>
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)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.947.018.110.413</b>	<b>2.834.535.322.243</b>
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)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.512.232.684</b>	<b>21.525.605.090</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.687.166.698.806</b>	<b>302.232.898.700</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>19.294.446.202</b>	<b>22.355.773.133</b>
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)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>58.987.261.822</b>	<b>60.881.046.087</b>
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)	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>41.805.396.359</b>	<b>44.488.479.575</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.477.125.317.019</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.477.125.317.019	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>69.505.019.298</b>	<b>161.193.230.635</b>
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	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.449.258.106</b>	<b>13.314.369.270</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.904.558.743	96.788.656
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	18.544.699.363	13.217.580.614
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.126.359.874.480</b>	<b>3.503.819.280.672</b>



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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.315.684.334.484</b>	<b>1.912.158.920.078</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.960.043.274.353</b>	<b>998.529.402.135</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>355.641.060.131</b>	<b>913.629.517.943</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.810.675.539.996</b>	<b>1.591.660.360.594</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.810.675.539.996</b>	<b>1.591.660.360.594</b>
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 kể 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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.126.359.874.480</b>	<b>3.503.819.280.672</b>

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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>117,899,322,236</b>	<b>84.772.089.483</b>
	<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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>111,814,582,567</b>	<b>88.532.632.008</b>
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)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>21,311,134,906</b>	<b>150.535.427.722</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(24,223,207,931)</b>	<b>97.294.396.784</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(24.368.420.582)</b>	<b>(215.172.610.939)</b>

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 (“CNĐKKD”) 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 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 (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD 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 (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN 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 GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.642.950.946</b>	<b>77.923.444.553</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.576.568.515</b>	<b>107.936.949.893</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(6.292.706.424)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>95.843.184.515</b>	<b>101.644.243.469</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.576.568.515</b>	<b>107.936.949.893</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.667.236.615</b>	<b>74.603.787.441</b>

**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 - Huyndai 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.543.015.612</b>	<b>95.854.258.807</b>



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 VÉ CHO VAY**  
(tiếp theo)

**6.3 Phải thu vé cho vay ngắn hạn**

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>96.508.023.549</b>	<b>72.830.887.810</b>
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	56.850.000.000	43.850.000.000
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	12.205.585.534	8.100.000.000
Ứng trước cho nhân viên Công ty Cổ phần May Thăng Long	10.479.998.825	6.444.535.729
Khác	4.300.000.000	4.300.000.000
	3.641.569.000	2.379.741.347
	1.400.000.000	1.794.760.000
	7.630.870.190	5.961.850.734
<b>Dài hạn</b>	<b>21.955.506.202</b>	<b>25.036.424.512</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.463.529.751</u></b>	<b><u>97.867.312.322</u></b>
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		Dự phòng
	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)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.964.128.977.114</b>	<b>(17.110.866.701)</b>	<b>2.853.847.987.459</b>	<b>(19.312.665.216)</b>	

(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.152.768.430</b>	<b>21.525.605.090</b>	<b>21.525.605.090</b>

## 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
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 đang 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
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	3.840.210.043	1.400.394.544	15.169.388.215
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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
<b>Giá trị còn lại:</b>					
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
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	37.923.695.258	-	37.923.695.258
Mua mới	-	163.700.000	163.700.000
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	50.000.000	50.000.000
Số cuối năm	<u>37.923.695.258</u>	<u>213.700.000</u>	<u>38.137.395.258</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Hao mòn trong năm	-	80.466.388	80.466.388
Số cuối năm	-	<u>80.466.388</u>	<u>80.466.388</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>37.923.695.258</u>	-	<u>37.923.695.258</u>
Số cuối năm	<u>37.923.695.258</u>	<u>133.233.612</u>	<u>38.056.928.870</u>

(\*) 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 (*)
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và cuối năm	<u>67.077.080.348</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	22.588.600.773
Hao mòn trong năm	<u>2.683.083.216</u>
Số cuối năm	<u>25.271.683.989</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>44.488.479.575</u>
Số cuối năm	<u>41.805.396.359</u>

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	<u>(3.465.075.090)</u>	<u>(3.070.539.001)</u>
Số tiền thuần	<u><b>6.071.320.133</b></u>	<u><b>6.127.367.029</b></u>

**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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.477.125.317.019</b></u>	<u><b>-</b></u>

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	18.824.699.298	127.362.910.635
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	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	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>69.505.019.298</b></u>	<u><b>161.193.230.635</b></u>

(\*) 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
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
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
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:</b>			
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %
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	2.125.000	5,31
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	54.665	10,93
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	310.000	1,61
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	18.882	0,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.105.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>50.180.320.000</b>			<b>42.755.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>33.830.320.000</b>		



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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.206.048.415</b>	<b>97.646.461.183</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.637.192.689</b>	<b>97.058.270.145</b>

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>966.647.452.757</b>	<b>62.100.945.272</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>160.266.641.569</b>	<b>727.809.362.201</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.126.914.094.326</b>	<b>789.910.307.473</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.280.473.610</u></b>	<b><u>35.962.925.117</u></b>	<b><u>(26.944.656.724)</u></b>	<b><u>33.298.742.003</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.726.102.714</u></b>	<b><u>61.799.336.104</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55.036.396.400</b>	<b>83.012.873.612</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>27.500.857.660</b>	<b>3.886.616.840</b>
Nhận đặt cọc	27.500.857.660	3.886.616.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.537.254.060</u></b>	<b><u>86.899.490.452</u></b>

## 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	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>656.240.186.144</b>	<b>422.365.042.509</b>	<b>(647.240.186.144)</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>666.365.042.509</b>	
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 (Thuyết minh số 21.2)	459.745.632.474	-	(459.745.632.474)	235.000.000.000	235.000.000.000	
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.3)	14.000.000.000	46.350.000.000	(5.000.000.000)	-	55.350.000.000	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>174.000.000.000</b>	<b>221.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(235.000.000.000)</b>	<b>160.000.000.000</b>	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(235.000.000.000)	160.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>830.240.186.144</b>	<b>643.365.042.509</b>	<b>(647.240.186.144)</b>	<b>-</b>	<b>826.365.042.509</b>	



**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
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số: 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	200.000.000.000 VND	Ngày 8 tháng 8 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè (Thuyết minh số 6)</li> <li>Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8)</li> </ul>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> <li>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)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m<sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul>

## 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
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTĐ5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	40.700.000.000 VND	Ngày 28 tháng 7 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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)</li> </ul>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> 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)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126,112 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m<sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>376.015.042.509</b>				

## 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
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HDT D	200.000.000.000 VND	Ngày 12 tháng 4 năm 2020	Phát triển dự án Terra Royal	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8)</li> </ul>
Hợp đồng vay số: 2235TT/15/HDTD TDH-DN/068	100.000.000.000 VND	Ngày 29 tháng 1 năm 2021			
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000 VND	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> 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)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m<sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>395.000.000.000</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	235.000.000.000				
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)					
21.3 Vay cá nhân					
Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 31)</b>					
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
<b>Ông Mai Hải Sơn</b>					
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.350.000.000</b>				

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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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
<b>Năm trước</b>							
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
<b>Năm nay</b>							
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**

	VND	
	Số cuối năm	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
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>69.086.688</b>	<b>690.866.880.000</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 lãi 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 thực 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**

	IC	SGBD	Royal	VND Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>				
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.637.001.784</b>	<b>103.549.435.619</b>	<b>50.092.607.919</b>	<b>155.279.045.322</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>				
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(8.155.831.291)</b>	<b>1.662.677.697</b>	<b>92.607.919</b>	<b>(6.400.545.675)</b>

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**

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

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.927.438.976</u></b>	<b><u>10.770.427.692</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>294.489.499.518</u></b>	<b><u>519.329.754.909</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.972.515.949	6.072.683.531
Khác	271	149.527.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.972.516.220</u></b>	<b><u>6.222.210.800</u></b>



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
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>7.918.963.917</b>	<b>8.168.708.844</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.875.363.917	8.153.708.844
Chi phí khác	43.600.000	15.000.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>32.161.971.690</b>	<b>21.321.835.924</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.080.935.607</u></b>	<b><u>29.490.544.768</u></b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.854.412.697</b>	<b>17.459.732.431</b>
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
<b>Chi phí khác</b>	<b>(25.336.597.996)</b>	<b>(9.805.905.059)</b>
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)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(482.185.299)</u></b>	<b><u>7.653.827.372</u></b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>314.387.673.937</u></b>	<b><u>548.820.299.677</u></b>

**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 qui 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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.344.777.018</u></b>	<b><u>2.352.238.262</u></b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>117.899.322.236</b>	<b>84.772.089.483</b>
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)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>4.344.777.018</b>	<b>2.352.238.262</b>

**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			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	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 thời việc phải trả	190.600.400	202.596.000	(11.995.600)	(44.950.000)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>18.544.699.363</b>	<b>13.217.580.614</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>5.327.118.749</b>	<b>5.995.671.328</b>



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	30.000.000.000	14.000.000.000
		Trả nợ vay	5.000.000.000	-
		Lãi vay	1.106.358.904	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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	<u>4.101.231.043</u>	<u>4.101.231.043</u>
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>				
Bà Trương Minh Nguyệt	Bên liên quan	Vay	<u>48.900.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
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
			<b><u>46.340.397.734</u></b>	<b><u>32.471.960.355</u></b>

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
<b>Phải thu khác</b>				
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
			<b>56.850.000.000</b>	<b>45.442.901.607</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
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
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	13.000.000.000	8.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>				
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:

	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



