

TP.HCM, ngày 28 tháng 5 năm 2021

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 và năm 2020**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên  
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.**

Căn cứ :

- Luật doanh nghiệp hiện hành;
- Điều lệ và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 và năm 2020.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD và thông qua báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AD

*(Đính kèm Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD ngày 26/02/2020 và Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AD ngày 01/03/2021)*

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, Ban TGĐ, Tr.BKS;
- Lưu VT, TCKT.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN NGỌC PHỤNG**





# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AD

Trụ Sở Chính: 341 - 343 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Website: [adauditing.com](http://adauditing.com)

Email: [info@adauditing.com](mailto:info@adauditing.com) - Hotline: 0968 116 465

Số : 0103-1/2021/CNAD-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5

Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông  
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày từ trang 05 đến trang 31 kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, một số khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Hơn nữa, chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2020.



**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng đến báo cáo tài chính được nêu ở phần "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền của Công ty họ năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 và số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản phải thu khách hàng Công ty TNHH Tân Thịnh An khoảng 143.986 triệu VND là khoản phải thu của hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại phường 7, quận 5, Tp. HCM thì Công ty TNHH Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH Tân Thịnh An nhưng Công ty TNHH Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Công ty đã làm thủ tục khởi kiện ra tòa án và tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XDTM Gia Phú số tiền 5.260 triệu VND liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH XDTM Gia Phú phải trả cho Công ty số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2021

Công ty TNHH Kiểm toán AD



**ĐỖ VI TOÀN**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 1550-2019-284-1

Kiểm toán viên

**NGUYỄN THANH THẮNG**

Số Giấy CN ĐKHN KT: 3869-2018-284-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>657.956.120.727</b>	<b>649.264.744.895</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>03</b>	<b>24.106.685.017</b>	<b>34.621.844.700</b>
1. Tiền	111		14.014.904.363	6.585.680.300
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.091.780.654	28.036.164.400
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>201.728.639.980</b>	<b>194.207.912.518</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	04	156.080.682.333	173.766.833.566
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	05	23.397.309.632	23.397.309.632
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	06	22.250.648.015	22.509.344.894
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	07		(25.465.575.574)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>424.330.498.727</b>	<b>411.791.119.329</b>
1. Hàng tồn kho	141	08	424.330.498.727	411.791.119.329
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.790.297.003</b>	<b>8.643.868.348</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	3.057.318.182	3.034.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.453.568.349	4.457.259.771
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.279.410.472	1.152.608.577
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>107.859.611.559</b>	<b>118.756.100.956</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.971.799.901</b>	<b>24.375.029.316</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	09	5.875.009.923	6.643.444.030
- Nguyên giá	222		14.162.569.538	14.117.969.538
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.287.559.615)	(7.474.525.508)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	17.096.789.978	17.731.585.286
- Nguyên giá	228		19.682.108.186	19.682.108.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.585.318.208)	(1.950.522.900)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>24.676.504.556</b>	<b>25.189.373.138</b>
- Nguyên giá	231		26.727.978.890	26.727.978.890
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.051.474.334)	(1.538.605.752)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>114.630.364</b>	<b>113.636.364</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		114.630.364	113.636.364
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.324.477.912</b>	<b>1.324.477.912</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	13	1.324.477.912	1.324.477.912
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>58.772.198.826</b>	<b>67.753.584.226</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	58.772.198.826	67.753.584.226
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>765.815.732.286</b>	<b>768.020.845.851</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>399.050.590.072</b>	<b>402.230.135.547</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>238.759.334.397</b>	<b>250.245.546.023</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	15	48.648.880.631	49.360.742.237
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	49.981.489.860	49.989.489.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17		
4. Phải trả người lao động	314		1.002.272.305	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	156.768.904	
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	113.046.035.967	114.931.427.196
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	25.802.000.000	35.842.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		121.886.730	121.886.730
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>160.291.255.675</b>	<b>151.984.589.524</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	27.168.815.604	27.191.877.676
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.809.090.911	272.727.274
7. Phải trả dài hạn khác	337	19	38.255.349.160	37.461.984.574
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	87.058.000.000	87.058.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2020	01/01/2020
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>366.765.142.214</b>	<b>365.790.710.304</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	21	<b>366.765.142.214</b>	<b>365.790.710.304</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		364.099.406.056	364.099.406.056
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.099.406.056	364.099.406.056
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		2.665.736.158	1.691.304.248
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.691.304.248	39.885.478.000
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	421b		974.431.910	(38.194.173.752)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	440		<b>765.815.732.286</b>	<b>768.020.845.851</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Cẩm Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ngọc Như

Trưởng Giám đốc



Đặng Anh Tú