



**Công ty Cổ phần Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín**

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký
Kinh doanh/Doanh nghiệp số

4103002210

ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 21 tháng 12 năm 2018. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Phạm Điền Trung
Huỳnh Bích Ngọc
Bùi Tiến Thắng
Tạ Chí Cường

Lâm Minh Châu

Trần Yến Duyên

Nguyễn Thế Vinh

Đỗ Huy Hiệp

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

(từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Thành viên

(từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Thành viên

(từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Thành viên

(đến ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Thành viên

(đến ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Ban Kiểm Soát

Lâm Minh Châu
Nguyễn Thị Bích Loan
Nguyễn Tâm Hòa

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thông tin về Công ty

Ban Tổng Giám đốc	Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)
	Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 13 tháng 9 năm 2018)
	Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 12 tháng 9 năm 2018)
	Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 7 năm 2018)
	Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 9 năm 2018)
	Phạm Trung Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 12 năm 2018)

Người đại diện theo pháp luật Phạm Điền Trung

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trụ sở đăng ký 253 Hoàng Văn Thụ
Phường 2, Quận Tân Bình
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 67 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm tháng 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.



Tổng Giám đốc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Phạm Điền Trung
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 67.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm 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.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00510-19-1



Auvarin Phor
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 2252-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Trương Vĩnh Phúc
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 - DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.077.838.944.142	5.957.070.714.281
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	94.119.731.608	54.968.812.805
Tiền	111		84.107.885.105	21.991.863.562
Các khoản tương đương tiền	112		10.011.846.503	32.976.949.243
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(a)	182.729.724.638	157.484.229.897
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.729.724.638	157.484.229.897
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.983.611.160.111	2.533.328.349.976
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	299.366.487.895	800.149.298.202
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.116.214.463.811	758.280.309.223
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	1.447.060.694.445	738.089.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	207.189.103.960	323.029.128.269
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	10	2.781.510.321.681	3.178.162.793.869
Hàng tồn kho	141		2.787.212.081.681	3.178.162.793.869
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.701.760.000)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		35.868.006.104	33.126.527.734
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	2.010.770.225	10.946.637.468
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.558.706.973	493.637.087
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	18(b)	16.298.528.906	21.686.253.179
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		3.795.683.732.436	2.085.339.189.069
Các khoản phải thu dài hạn	210		352.982.151.086	355.426.328.327
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	6.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	19.878.063.938	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	327.709.867.448	231.426.328.327
Tài sản cố định	220		104.106.660.809	16.038.562.687
Tài sản cố định hữu hình	221	11	11.221.649.451	12.831.498.167
Nguyên giá	222		22.287.261.797	22.516.118.074
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.065.612.346)	(9.684.619.907)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	536.676.229	697.679.089
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(751.346.680)	(590.343.820)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản cố định vô hình	227	13	92.348.335.129	2.509.385.431
<i>Nguyên giá</i>	228		97.183.225.880	6.842.725.880
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(4.834.890.751)	(4.333.340.449)
Bất động sản đầu tư	230	14	160.776.437.363	27.848.933.975
<i>Nguyên giá</i>	231		164.979.044.379	31.511.064.374
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.202.607.016)	(3.662.130.399)
Tài sản dở dang dài hạn	240		20.964.565.439	15.004.119.936
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	20.964.565.439	15.004.119.936
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	3.010.294.858.586	1.586.055.712.248
Đầu tư vào công ty con	251		2.342.307.559.411	875.790.639.411
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		535.503.444.137	551.687.755.914
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258.105.998.907	258.105.998.907
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(125.622.143.869)	(99.528.681.984)
Tài sản dài hạn khác	260		146.559.059.153	84.965.531.896
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	9.741.461.417	4.865.011.746
Tài sản dài hạn khác	268		136.817.597.736	80.100.520.150
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.873.522.676.578	8.042.409.903.350

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5.710.246.873.429	4.673.361.957.643
Nợ ngắn hạn	310		4.566.699.977.570	4.125.876.034.325
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	240.166.534.802	388.228.617.564
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.544.737.346.556	2.056.221.799.158
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(a)	19.550.017.387	17.595.827.198
Phải trả người lao động	314		567.041.503	1.895.960.253
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19(a)	253.686.807.530	216.930.329.075
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1.189.892.315.553	120.221.057.649
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.303.928.743.417	1.319.505.660.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	14.171.170.822	5.276.783.293
Nợ dài hạn	330		1.143.546.895.859	547.485.923.318
Chi phí phải trả dài hạn	333	19(b)	97.276.987.691	-
Phải trả dài hạn khác	337		14.137.006.478	13.697.046.396
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	1.032.132.901.690	533.788.876.922

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		4.163.275.803.149	3.369.047.945.707
Vốn chủ sở hữu	410	23	4.163.275.803.149	3.369.047.945.707
Vốn cổ phần	411	24	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.441.184.101
Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	126.150.474.390	106.127.077.647
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	24.890.292.522	24.890.292.522
LNST chưa phân phối	421		286.758.992.136	465.877.041.437
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		203.941.437.951	265.643.074.005
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		82.817.554.185	200.233.967.432
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.873.522.676.578	8.042.409.903.350

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thăng
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm
2018

Mẫu B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.107.887.451.358	1.048.221.649.688
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	105.633.570.915	5.700.878.243
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	2.002.253.880.443	1.042.520.771.445
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	1.768.901.955.840	787.228.338.034
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		233.351.924.603	255.292.433.411
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	342.292.735.509	229.835.490.565
Chi phí tài chính	22	30	221.636.573.519	145.613.755.929
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>167.092.348.141</i>	<i>141.652.135.628</i>
Chi phí bán hàng	25	31	106.749.117.984	12.905.183.562
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	137.287.665.644	96.989.799.096
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		109.971.302.965	229.619.185.389
Thu nhập khác	31	33	7.876.526.038	5.823.743.923
Chi phí khác	32	34	10.816.789.315	7.476.533.310
Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(2.940.263.277)	(1.652.789.387)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		107.031.039.688	227.966.396.002
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	24.213.485.503	27.732.428.570
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		82.817.554.185	200.233.967.432

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Người duyệt:


 Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		107.031.039.688	227.966.396.002
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.901.823.421	4.958.839.939
Các khoản dự phòng	03		31.795.221.885	(6.871.762.649)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(6.541.448.704)	(211.138.245.501)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	05		(45.415.688.223)	(1.158.094.585)
Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay	05		(114.171.334.966)	(108.851.669.220)
Cổ tức	05		(182.701.425.200)	(116.941.842.000)
Chi phí lãi vay	06		167.092.348.141	141.652.135.628
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(39.009.463.958)	(70.384.242.386)
Biến động các khoản phải thu	09		(470.140.031.026)	(357.941.817.829)
Biến động hàng tồn kho	10		286.378.673.677	(625.310.660.643)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		755.821.447.768	607.040.708.878
Biến động chi phí trả trước	12		4.059.417.572	(11.170.796.782)
			537.110.044.033	(457.766.808.762)
Tiền lãi vay đã trả	14		(192.175.916.227)	(156.350.553.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.353.616.955)	(29.585.163.179)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.129.009.214)	(9.472.913.876)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		316.451.501.633	(653.175.439.559)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tài sản dài hạn khác	21		(55.221.648.004)	(99.125.153.264)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		397.849.517.171	40.876.363.636
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(181.431.553.758)	(252.409.051.403)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(2.555.276.862.635)	(2.376.970.966.328)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		169.194.421.667	178.698.161.709
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24		1.945.737.535.174	2.367.375.000.000
Tiền chi mua công ty con	25		(834.079.300.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(631.937.620.000)	(690.383.472.088)
Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	25		172.073.397.000	95.129.657.242
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	26		298.842.283.929	174.673.014.957
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(1.274.249.829.456)	(562.136.445.539)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		731.433.700.000	-
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33		2.936.469.723.356	2.968.999.745.695
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.670.692.087.058)	(2.137.030.705.856)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		996.949.246.626	831.706.950.167
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		39.150.918.803	(383.604.934.931)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		54.968.812.805	438.573.747.736
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	94.119.731.608	54.968.812.805

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2018	2017
	VND	VND
Bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác chưa thu tiền	39.211.550.000	149.684.947.000
Thanh lý bất động sản đầu tư chưa thu tiền	17.952.224.171	317.652.224.171
Thanh lý tài sản cố định chưa thu tiền	-	82.286.762.111
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	30.870.737.978	29.613.302.174
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	49.279.302	168.253.916
Chuyển lãi vay phải thu sang phải thu về cho vay	1.310.226.640	6.429.033.672
Chuyển lãi vay phải thu sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.008.362.650	3.336.073.095
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	135.442.776.489	-
Cán trừ phải thu khác và phải trả tiền mua bất động sản đầu tư	7.514.752.297	-
Cán trừ trả trước cho nhà cung cấp và phải trả tiền mua tài sản cố định vô hình	42.000.000.000	-
Chuyển từ phải trả người bán ngắn hạn sang vay ngắn hạn	217.202.282.122	-

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng

Người duyệt:




Bùi Tiến Thăng
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trong vòng 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 11 công ty con và 4 công ty liên kết (1/1/2018: 7 công ty con và 4 công ty liên kết) được đề cập trong Thuyết minh 7(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 293 nhân viên (1/1/2018: 261 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập 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. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh và liên kết, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối của dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

Bất động sản được xây dựng để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản và được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của bất động sản này bao gồm tiền thuê đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	6 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 3 năm
▪ phương tiện vận chuyển	2 – 7 năm
▪ thiết bị văn phòng	2 – 10 năm

(g) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu, tính tại thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(f)(ii).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn

Quyền sử dụng đất vô thời hạn gồm có quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được thể hiện theo nguyên giá và không phân bổ. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng cố liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

(iii) Website

Chi phí phát triển website của Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- quyền sử dụng đất 10 năm
- nhà cửa 6 – 47 năm

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(l) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phản ánh theo giá gốc.

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(n) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã phát hành, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó để phát hành lại, khoản tiền nhận được được ghi nhận là một khoản tăng vốn chủ sở hữu và phần chênh lệch giữa khoản tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu quỹ phát hành lại được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

(p) Các quỹ và dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu

Việc phân phối vào các quỹ và dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông thường niên hàng năm.

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản cũng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước được ghi nhận doanh thu một lần nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Việc ghi nhận doanh thu một lần đối với các bất động sản cho thuê dài hạn đã làm tăng doanh thu của Công ty lên 609 tỷ VND tỷ đồng so với việc ghi nhận doanh thu theo thời hạn thuê cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (2017: không).

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(iv) Dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(vi) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.

(u) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 hoặc cá thể doanh nghiệp, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền mặt	18.632.478	1.291.000
Tiền gửi ngân hàng	84.089.252.627	21.990.572.562
Các khoản tương đương tiền	10.011.846.503	32.976.949.243
	<hr/>	<hr/>
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	94.119.731.608	54.968.812.805

Bao gồm trong các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có số tiền 12 tỷ VND (1/1/2018: 12 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
	182.729.724.638	(*)	157.484.229.897	(*)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có giá trị 50,8 tỷ VND (1/1/2018: 124,7 tỷ VND) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Biến động tiền gửi ngân hàng có năm hạn hạn đến ngày đáo hạn trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	157.484.229.897	80.437.267.108
Tăng trong năm	194.439.916.408	255.745.124.498
Thu hồi trong năm	(169.194.421.667)	(178.698.161.709)
Số dư cuối năm	182.729.724.638	157.484.229.897

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đầu tư góp vốn vào:

▪ **Công ty con**

- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
- Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (b)
- Công ty Cổ phần Mai Lan (c)
- Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (d)
- Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm) (e)
- Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (f)

Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.252.595.842)	(*)
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(76.586.406.392)	(*)
16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	27.305.397	92,20%	92,20%	293.940.224.000	-	(*)
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	50,00%	50,00%	5.000.000.000	-	(*)
129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	5.563.801	90,07%	90,07%	145.869.243.328	(88.455.898)	(*)
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	63,43%	74,00%	444.000.000.000	-	(*)
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	537.079.300.000	(16.876.512.225)	(*)
46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	-	90,00%	90,00%	608.400.000.000	(28.106.273.487)	(*)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
<ul style="list-style-type: none"> • Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (g) • Công ty CP Đầu tư BDS TTC Land Long An (h) 	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh KCN Tân Kim mở rộng, Ấp Tân Phước, Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	5.000.000	0,10%	98,00%	50.000.000	(8.566.493)	(*)
						2.342.307.559.411	(124.918.810.337)
<ul style="list-style-type: none"> • Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (i) • Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành • Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công • Công ty Cổ phần Đầu tư SVG 	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh 62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	2.985.820 1.180.000 19.527.468 100.000	21,33% 60,00% 39,05% 99,55%	21,33% 60,00% 39,05% 50,00%	34.516.744.137 11.800.000.000 488.186.700.000 1.000.000.000	- - - (703.333.532)	(*) (*) (*) (*)
						535.503.444.137	(703.333.532)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
▪ Các đơn vị khác							
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đông (j)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(j)	(j)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiên Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	980.500	4,00%	4,00%	18.230.998.907	-	(*)
					258.105.998.907	-	
					3.135.917.002.455	(125.622.143.869)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty con							
• Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (a)	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	1.810.494	52,00%	52,00%	18.104.940.000	(3.248.976.228)	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	21.352.500	94,90%	94,90%	219.163.852.083	(96.279.705.756)	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	27.305.397	92,20%	92,20%	293.940.224.000	-	(*)
• Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (b)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	50,00%	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Mai Lan (c)	129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	5.563.801	89,60%	89,60%	145.581.623.328	-	(*)
• Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (d)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	-	52,03%	74,00%	128.000.000.000	-	(*)
					875.790.639.411	(99.528.681.984)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá giá trị đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.385.820	31,33%	31,33%	50.701.055.914	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	60,00%	60,00%	11.800.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Áp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	488.186.700.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	99,55%	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
					551.687.755.914	-	
▪ Các đơn vị khác							
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (j)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(j)	(j)	200.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	980.500	4,00%	4,00%	18.230.998.907	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	
					258.105.998.907	-	
					1.685.584.394.232	(99.528.681.984)	

(*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (a) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21 tháng 7 năm 2015, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các thủ tục giải thể vẫn chưa hoàn tất.
- (b) Trong năm, Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“SCRM”) đã tăng vốn lên 1 tỷ VND từ lợi nhuận lũy kế. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty đã góp thêm vốn trị giá 3,5 tỷ VND vào SCRM, và việc góp thêm vốn này không ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong SCRM.
- (c) Trong năm, Công ty đã mua thêm 0,47% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan từ các bên thứ ba.
- (d) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn là 316 tỷ VND vào Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre và tăng tỷ lệ sở hữu từ 52,03% lên 63,43%.
- (e) Vào ngày 14 tháng 6 năm 2018, Công ty đã mua 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm) với tổng số tiền thanh toán là 537 tỷ VND.
- (f) Vào ngày 2 tháng 8 năm 2018, Công ty đã mua 90% vốn cổ phần của Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“NKĐN”) với tổng số tiền thanh toán là 297 tỷ VND. Ngoài ra, vào ngày 4 tháng 10 năm 2018, Công ty đã góp thêm số vốn trị giá 311,4 tỷ VND vào NKĐN. Việc tăng vốn này không ảnh hưởng đến tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ kiểm soát của Công ty trong NKĐN.
- (g) Trong năm, Công ty đã góp số vốn trị giá 700 triệu VND vào Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management, và sở hữu 100% công ty này.
- (h) Trong năm, Công ty đã góp số vốn trị giá 50 triệu VND vào Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An, một công ty được thành lập năm 2018 và sở hữu 0,10% vốn chủ sở hữu của công ty này.
- (i) Trong năm, Công ty đã thanh lý 10,00% vốn đầu tư Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan và lợi nhuận thu được từ việc thanh lý khoản đầu tư này là 45,4 tỷ VND.
- (j) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được ủy quyền”) mua lại 65% vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (“Hoa Đồng”) trị giá 319 tỷ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng (“Bên Bán”). Theo hợp đồng ủy quyền này, Người được ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 8 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đồng ý chuyển giao 65% vốn của Hoa Đồng cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản 66, một bên liên quan. Giao dịch bán dự kiến sẽ hoàn thành trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 34,5 tỷ VND (1/1/2018: 564 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Công ty (Thuyết minh 21(a)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Biến động đầu tư góp vốn trong năm như sau:

	2018	2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.685.584.394.232	1.066.750.080.240
Tăng trong năm	1.466.516.920.000	690.383.472.088
Cổ tức đã nhận liên quan đến giai đoạn trước đầu tư	-	(6.063.750.000)
Thanh lý	(16.184.311.777)	(65.485.408.096)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	3.135.917.002.455	1.685.584.394.232

Biến động của dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong năm như sau:

	2018	2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	99.528.681.984	106.400.444.633
Trích lập dự phòng trong năm	73.207.306.770	13.512.327.216
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(47.113.844.885)	(20.384.089.865)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	125.622.143.869	99.528.681.984

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	72.523.981.814	455.466.711.832
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	-	13.671.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Long Sơn	409.510.863	69.380.360.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	7.277.782.332	32.134.103.945
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	1.425.000.000	5.093.620.640
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước ngày mua) (Thuyết minh 5(e))	-	3.818.100.000
Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
Các khách hàng khác	155.290.070.197	90.267.861.515
	<hr/> 299.366.487.895	<hr/> 800.149.298.202 <hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty con		
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	-	13.671.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	7.277.782.332	32.134.103.945
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	1.425.000.000	5.093.620.640
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	182.508.548	4.079.397
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	181.478.882	-
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước ngày mua)	-	3.818.100.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	72.523.981.814	455.466.711.832
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	1.010.036.878	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	159.031.174	288.001.029
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	697.828.871	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	313.354.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000

Khoản phải thu thương mại từ các công ty con và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không hưởng lãi và có thể thu được khi yêu cầu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***7. Phải thu về cho vay****(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
▪ Cho các công ty con vay		
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	36.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước ngày mua)	81.885.000.000	19.935.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	6.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	4.000.000.000	32.700.000.000
▪ Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	917.306.000.000	62.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.000.000.000	--
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	85.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	18.094.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	6.525.694.445
- Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	5.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	435.928.509.837
- Huỳnh Thảo Linh, một cá nhân liên quan	-	50.000.000.000
- Thái Văn Chuyện, một cá nhân liên quan	-	21.500.000.000
▪ Cho các bên thứ ba vay		
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	28.100.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	350.000.000	
	<hr/>	
	1.447.060.694.445	738.089.204.282
	<hr/>	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Trần Lam Thông, một cá nhân liên quan	816.666.663	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	-	118.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	19.061.397.275	-
	19.878.063.938	118.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất năm từ 8% đến 11% (1/1/2018: 8% đến 11%).

Biến động các khoản cho vay phải thu trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2018 VND	2017 VND	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	738.089.204.282	810.064.204.282	118.000.000.000	30.000.000.000
Tăng trong năm	2.536.525.692.000	1.842.400.000.000	20.061.397.275	541.000.000.000
Thu hồi trong năm	(1.945.554.201.837)	(1.914.375.000.000)	(183.333.337)	(453.000.000.000)
Phân loại lại	118.000.000.000	-	(118.000.000.000)	-
	1.447.060.694.445	738.089.204.282	19.878.063.938	118.000.000.000

8. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	8.387.173.667	118.753.812.566
Bồi thường phải thu (ii)	3.903.145.732	3.903.145.732
Lãi cho vay và cổ tức phải thu	82.907.009.488	99.695.122.541
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	100.581.415.488	96.405.469.011
Phải thu khác	11.410.359.585	4.271.578.419
	207.189.103.960	323.029.128.269

- (i) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phản ánh khoản tiền trả trước cho các đơn vị phát triển bất động sản cho các căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thanh toán khi đơn vị phát triển bất động sản hoàn tất việc xây dựng và bàn giao căn hộ cho Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (ii) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 6 năm 2014, Công ty sẽ được hoàn lại một khoản tiền tương đương 189,5 tỷ VND, đã được Công ty dùng để đền bù cho 11 hecta đất của dự án Tân Thắng. Công ty đã ghi nhận khoản này vào thu nhập khác trong năm 2014. Tuy nhiên, trong năm 2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành một quyết định khác để điều chỉnh khoản tiền được hoàn lại từ 189,5 tỷ VND thành 172 tỷ VND. Do đó, một phần của khoản phải thu là 17,5 tỷ VND đã được xóa sổ và ghi nhận là chi phí khác trong năm 2015. Công ty đã nhận được 93 tỷ VND vào ngày 31 tháng 10 năm 2014, 35 tỷ VND vào ngày 28 tháng 4 năm 2016 và 40 tỷ VND vào ngày 18 tháng 5 năm 2016, số tiền còn lại sẽ được nhận trong năm 2019.
- (iii) Khoản phải thu này phản ánh khoản tiền tạm ứng cho nhân viên cho mục đích hoạt động kinh doanh của Công ty.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất (*)	275.068.590.788	178.158.369.228
Ký quỹ dài hạn (**)	52.641.276.660	52.476.927.660
Phải thu khác	-	791.031.439
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	327.709.867.448	231.426.328.327

- (*) Khoản này phản ánh tiền ứng trước cho các đơn vị phát triển bất động sản để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi các đơn vị phát triển bất động sản hoàn thành những dự án và bàn giao căn hộ hay quyền sử dụng đất cho Công ty.

Tạm ứng cho	Dự án	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	253.286.743.390	156.376.521.830
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		275.068.590.788	178.158.369.228

- (**) Ký quỹ dài hạn phản ánh lần lượt các khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam và Công ty TNHH Sản xuất Cân Nhơn Hòa, liên quan đến các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư cho việc phát triển Dự án Charmington LaPointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Ung Văn Khiêm tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Dự phòng phải thu khó đòi**

	Số ngày quá hạn	Tại ngày 31/12/2018 và 1/1/2018		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<i>Nợ quá hạn</i>				
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 5 năm	36.219.590.000	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	Hơn 5 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
		86.219.590.000	86.219.590.000	-
<i>Trong đó:</i>				
			86.219.590.000	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***10. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	24.840.000	-	12.249.665	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.774.566.989.279	(5.701.760.000)	3.165.121.539.944	-
Đất thổ cư để bán	12.620.252.402	-	13.029.004.260	-
	2.787.212.081.681	(5.701.760.000)	3.178.162.793.869	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	2.090.256.837.745	2.513.106.675.386
Dự án Ung Văn Khiêm (b)	188.571.232.924	25.522.620.131
Dự án Carillon 7 (c)	133.961.456.673	30.847.463.245
Dự án Charmington Iris (d)	104.712.205.328	-
Dự án Charmington LaPointe (e)	52.672.780.469	302.494.284.943
Dự án Jamona Heights (f)	61.071.636.284	130.240.946.104
Dự án Carillon 5 (g)	45.559.584.658	75.961.852.399
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.762.785.184
Các dự án khác	40.997.742.342	30.198.003.617
	2.774.566.989.279	3.165.121.539.944

- (a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm là dự án phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự này có tổng cộng 2.002 căn hộ, 201 căn nhà phố và biệt thự với tên thương mại là “Jamona City”. Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng.
- (b) Dự án Ung Văn Khiêm là dự án phát triển khu thương mại tại Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thương mại với Công ty TNHH Sản xuất Cán Nhon Hòa. Dự án phát triển khu thương mại này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.570 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (c) Dự án Carrilon 7 là dự án phát triển căn hộ tại Số 33 Đường Lương Minh Nguyệt, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 9.920 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (d) Dự án Charmington Iris là dự án phát triển căn hộ tọa lạc tại Số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP làm chủ đầu tư và được Công ty mua sỉ để bán lại cho người tiêu dùng cuối cùng. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (e) Một đơn vị trực thuộc Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam (“VITC”) đã ký kết Hợp đồng Hợp Tác Đầu tư Xây dựng Kinh Doanh để phát triển một khu phức hợp trên diện tích đất là 4.998 m² bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê. Sau đó, được sự chấp thuận của đơn vị trực thuộc Bộ Quốc Phòng này, VITC đã ký kết một Hợp đồng Hợp Tác Kinh Doanh (“HĐHTKD”) với Công ty vào ngày 16 tháng 10 năm 2012 để phát triển khu phức hợp này. Theo các điều khoản của HĐHTKD được ký kết giữa Tập đoàn và VITC, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động thi công xây dựng và kinh doanh khu phức hợp này, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản sau cho VITC:
- Khoản tiền lợi nhuận cố định tương đương 142.000 VND/m²/tháng được tính trên tổng diện tích đất của dự án này cho 5 năm đầu kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2012. Khoản tiền lợi nhuận cố định này sẽ được điều chỉnh 5 năm một lần với mức tăng không quá 8% khoản tiền lợi nhuận cố định của kỳ liền trước đó cho mỗi lần điều chỉnh.
 - Tiền sử dụng đất tương đương 1,977 USD/m²/tháng được tính trên tổng diện tích đất của dự án này cho 5 năm đầu kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2012. Đơn giá tiền sử dụng đất sẽ được điều chỉnh sau 5 năm đầu theo quy định của Nhà nước và Bộ Quốc phòng (nếu có).
- Dự án đang trong quá trình bàn giao các căn hộ và căn hộ văn phòng cho khách hàng. Các căn hộ và căn hộ văn phòng của dự án này được xác định là hàng tồn kho và các hợp đồng cho thuê dài hạn ký kết giữa Công ty và các khách hàng thuê thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê một lần như được trình bày tại Thuyết minh 3(r)(i).
- (f) Dự án Jamona Heights là dự án phát triển căn hộ tại Số 210 Đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.700 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (g) Dự án Carrilon 5 là dự án phát triển căn hộ tại Số 291/2 Đường Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Công ty. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 3.351 m². Dự án đang trong quá trình bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1114,6 tỷ VND (1/1/2018: 1.965 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a) và Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	249.090.909	1.023.943.943	9.955.446.639	11.287.636.583	22.516.118.074
Tăng trong năm	-	-	-	770.407.455	770.407.455
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	103.787.880	1.023.943.943	1.902.847.526	6.654.040.558	9.684.619.907
Khấu hao trong năm	41.515.152	-	1.119.522.864	1.219.218.155	2.380.256.171
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Số dư cuối năm	145.303.032	1.023.943.943	2.023.106.658	7.873.258.713	11.065.612.346
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	145.303.029	-	8.052.599.113	4.633.596.025	12.831.498.167
Số dư cuối năm	103.787.877	-	6.933.076.249	4.184.785.325	11.221.649.451

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 3.940 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 4.939 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 4,05 tỷ VND (1/1/2018: 5,63 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

12. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Phương tiện vận chuyển VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	590.343.820
Khấu hao trong năm	161.002.860
Số dư cuối năm	751.346.680
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	697.679.089
Số dư cuối năm	536.676.229

Công ty thuê phương tiện vận chuyển theo một hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Công ty được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất vô thời hạn VND	Phần mềm vi tính VND	Website của Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	4.334.415.880	2.508.310.000	6.842.725.880
Tăng trong năm	90.148.500.000	105.000.000	87.000.000	90.148.500.000
Số dư cuối năm	90.148.500.000	4.439.415.880	2.595.310.000	97.183.225.880
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	3.706.262.965	627.077.484	4.333.340.449
Khấu hao trong năm	-	482.216.966	19.333.336	501.550.302
Số dư cuối năm	-	4.188.479.931	646.410.820	4.834.890.751
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	628.152.915	1.881.232.516	2.509.385.431
Số dư cuối năm	90.148.500.000	250.935.949	1.948.899.180	92.348.335.129

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.283 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 2.283 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 90 tỷ VND (1/1/2018: không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	160.776.437.363	27.848.933.975
<hr/>		
(*) Bất động sản đầu tư cho thuê		Nhà cửa
		VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		31.511.064.374
Tăng trong năm		7.665.047.343
Chuyển từ hàng tồn kho		135.442.776.489
Thanh lý		(9.639.843.827)
		<hr/>
Số dư cuối năm		164.979.044.379
		<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		3.662.130.399
Khấu hao trong năm		859.014.088
Thanh lý		(318.537.471)
		<hr/>
Số dư cuối năm		4.202.607.016
		<hr/>
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm		27.848.933.975
Số dư cuối năm		160.776.437.363
		<hr/>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với các bất động sản đầu tư của Công ty.

15. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu phản ánh các khoản chi phí xây dựng liên quan tới các căn nhà mẫu thuộc các dự án Carillon 5 và Carillon 7.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

16. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Trả trước chi phí thuê hoạt động	-	9.023.322.187
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.010.770.225	1.923.315.281
	<hr/>	<hr/>
	2.010.770.225	10.946.637.468

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	4.865.011.746
Tăng trong năm	12.217.070.719
Phân bổ trong năm	(7.340.621.048)
	<hr/>
Số dư cuối năm	9.741.461.417

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	59.943.232.278	59.943.232.278	61.482.237.250	61.482.237.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	45.925.218.918	45.925.218.918	85.978.322.776	85.978.322.776
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	21.229.329.516	21.229.329.516	2.334.613.942	2.334.613.942
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	11.151.238.815	11.151.238.815	-	-
Công ty TNHH Quản lý –Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	8.108.562.531	8.108.562.531	3.796.327.322	3.796.327.322
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thiên Bảo	7.246.210.118	7.246.210.118	-	-
Công ty Cổ phần Bốn Phương	5.983.625.818	5.983.625.818	7.239.414.100	7.239.414.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.291.287.737	4.291.287.737	646.587.700	646.587.700
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	3.534.540.063	3.534.540.063	11.582.640.063	11.582.640.063
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	593.785.757	593.785.757	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	142.840.068.160	142.840.068.160
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
Nhà cung cấp khác	40.259.503.251	40.259.503.251	30.868.065.680	30.868.065.680
	240.166.534.802	240.166.534.802	388.228.617.564	388.228.617.564

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các công ty con				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	21.229.329.516	21.229.329.516	2.334.613.942	2.334.613.942
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	8.108.562.531	8.108.562.531	3.796.327.322	3.796.327.322
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	-	2.151.040.100	2.151.040.100
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	45.925.218.918	45.925.218.918	85.978.322.776	85.978.322.776
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	11.151.238.815	11.151.238.815	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.291.287.737	4.291.287.737	646.587.700	646.587.700
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	741.090.703	741.090.703	-	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	778.246.600	778.246.600	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh Doanh Hai Thành	593.785.757	593.785.757	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	142.840.068.160	142.840.068.160

Khoản phải trả thương mại cho các công ty con và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà nước

(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cần trừ VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	81.617.760.871	(8.457.755.956)	(73.160.004.915)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.357.620.445	24.213.485.503	(17.353.616.955)	(5.387.724.273)	16.829.764.720
Thuế thu nhập cá nhân	2.238.206.753	22.925.454.590	(22.443.408.676)	-	2.720.252.667
Các thuế khác	-	522.693.100	(522.693.100)	-	-
	<u>17.595.827.198</u>	<u>129.279.394.064</u>	<u>(48.777.474.687)</u>	<u>(78.547.729.188)</u>	<u>19.550.017.387</u>

(b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp khi nhận tạm ứng từ khách hàng mua các bất động sản của Công ty.

19. Chi phí phải trả

(a) Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Chi phí phải trả thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon 5	14.829.822.950	-
Chi phí xây dựng thuộc dự án Charmington La Pointe	8.650.044.471	-
Chi phí môi giới dự án Jamona City	7.538.720.444	-
Chi phí lãi vay	32.884.605.435	27.146.714.845
	<u>253.686.807.530</u>	<u>216.930.329.075</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Chi phí phải trả dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe	97.276.987.691	-

20. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo các hợp đồng phân phối bất động sản	137.930.562.795	103.182.221.078
Cô tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Tiền đặt cọc ngắn hạn đã nhận	1.044.026.523.492	6.098.848.714
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	109.883.736	174.841.023
Phải trả khác	262.121.951	3.201.923.255
	1.189.892.315.553	120.221.057.649

(b) Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	3.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	7.829.633.239
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	1.531.452.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	2.000.000

Khoản phải trả phi thương mại cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính

(a) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Biến động trong năm			31/12/2018
	1/1/2018	Tăng VND	Giảm VND	
	Giá trị ghi sổ / Số có khả năng trả nợ VND		Phân loại sang trái phiếu dài hạn (Thuyết minh 21(b)(**)) VND	Giá trị ghi sổ / Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn (*)	802.197.696.217	1.792.066.616.842	(1.863.399.143.273)	730.865.169.786
Trái phiếu thường ngắn hạn (**)	300.000.000.000	300.000.000.000	(300.000.000.000)	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	217.045.874.242	112.954.369.597	(217.045.874.242)	112.954.369.597
Trái phiếu thường đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	160.000.000.000	-	160.000.000.000
Nợ gốc thuế tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.676	109.204.034	(262.089.676)	109.204.034
	1.319.505.660.135	2.365.130.190.473	(2.080.707.107.191)	1.303.928.743.417

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(*) Vay ngắn hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo (i)				
Vay từ các cá nhân	VND	9,00-10,50%	299.892.210.642	314.547.132.394
Vay từ các cổ đông	VND	13,00%	10.673.337.806	11.427.989.230
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín, bên liên quan	VND	Không lãi suất	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Mai Lan, bên liên quan				
- Khoản vay 1	VND	7,00%	-	27.400.000.000
- Khoản vay 2	VND	10,50%	-	90.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, bên liên quan	VND	10,50%	-	58.800.000.000
Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam	VND	8,50%	28.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, bên liên quan	VND	10,50%	9.500.000.000	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, bên liên quan	VND	10,00%	13.100.000.000	38.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	VND	11,50%		2.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc, bên liên quan	VND	10,50%	126.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	VND	10,50%	2.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thành Tạo	VND	10,50%	38.431.000.000	-
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 21(b)(*)(i))	VND	5,00-10,00%	5.040.624.980	22.443.472.651
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (ii)	VND	6,00-9,00%	29.694.977.528	30.000.000.000
- Khoản vay 2 (iii)	VND	6,00-9,00%	37.535.792.809	49.917.865.100
- Khoản vay 3 (Thuyết minh 21(b)(*)(vi))	VND	6,00-9,00%	85.708.526.021	53.411.536.842
Ngân hàng TMCP Liên Việt	VND	8,50%	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iv)	VND	10,50%	31.539.000.000	-
			730.865.169.786	802.197.696.217

(i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động.

(ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 12 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 12 tỷ VND) (Thuyết minh 4) và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được sở hữu bởi Công ty với giá trị ghi sổ là 34,5 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 4.385.820 cổ phiếu với giá trị ghi sổ là 50,7 tỷ VND) (Thuyết minh (5(b))).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ là 50,8 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 50,8 tỷ VND) (Thuyết minh 5(a)).
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 63 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng 49 căn hộ tại Dự án Jamona Heights, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan có giá trị ghi sổ là 131,5 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 129,5 tỷ VND).

() Trái phiếu thường ngắn hạn**

	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<i>Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho:</i>			
Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện	10,5%	-	50.000.000.000
Công Ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú	10,5%	-	20.000.000.000
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	10,5%	-	200.000.000.000
Công ty Bảo hiểm Bảo Long	10,5%	-	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (i)	12,0%	300.000.000.000	-
		300.000.000.000	300.000.000.000

- (i) Trái phiếu này đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2019 và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bằng 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm, một công ty con, với giá trị ghi sổ là 286,7 tỷ VND và 54,53 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Vay dài hạn (*)	281.806.023.737	354.604.118.563
Trái phiếu thường dài hạn (**)	1.023.281.247.550	396.121.428.571
Nợ thuê tài chính dài hạn (***)	109.204.034	371.293.706
	1.305.196.475.321	751.096.840.840
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(273.063.573.631)	(217.307.963.918)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.032.132.901.690	533.788.876.922

(*) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018	1/1/2018
				VND	VND
Vay dài hạn không được đảm bảo					
Vay từ các cá nhân	VND	10,50%	2018	-	13.965.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
- Khoản vay 1 (i)	VND	5,00%-10,30%	2020	75.666.595.354	227.014.595.354
- Khoản vay 2	VND	5,00%-10,30%	2018	-	33.331.000.000
- Khoản vay 3	VND	5,00%-10,30%	2018	-	17.014.100.000
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tân Thuận (ii)	VND	8,70%	2024	26.250.000.000	59.950.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Khoản vay 1 (iii)	VND	7,50%	2021	2.405.768.317	3.329.423.209
- Khoản vay 2 (iv)	VND	11,00%	2021	49.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (v)	VND	8,50%	2023	51.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vi)	VND	6,00-6,70%	2025	77.283.660.066	-
				281.806.023.737	354.604.118.563
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(112.954.369.597)	(217.045.874.242)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				168.851.654.140	137.558.244.321

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 21(a(*))) và khoản vay dài hạn này có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 660 tỷ VND (1/1/2018: 660 tỷ VND) (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được hoàn trả trong 2 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền 37,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 11 năm 2019.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND và được đảm bảo bằng 5 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công được sở hữu bởi Đặng Huỳnh Úc My, một bên liên quan.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 4,2 tỷ VND được sử dụng để tài trợ cho tài sản cố định và được đảm bảo bằng tài sản cố định với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền là 4,05 tỷ VND (1/1/2018: 5,63 tỷ VND) (Thuyết minh 11). Khoản vay này được hoàn trả hàng quý.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho dự án Carillon 5, tại Số 291/2 Đường Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án với giá trị ghi sổ là 266 tỷ VND (Thuyết minh 10). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được hoàn trả 1 lần vào ngày đáo hạn.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại Số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền 90 tỷ VND (Thuyết minh 13). Khoản vay này được hoàn trả trong 20 đợt bằng nhau hàng quý, mỗi quý trả 3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 3 tháng 4 năm 2018.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 90 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho Dự án TTCLand Plaza tại Số 26 Đường Ung Văn Khiêm, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, và được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân Khu phức hợp Văn phòng Thương mại - Dịch vụ dự án TTCLand Plaza với giá trị ghi sổ là 188,6 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 10) (1/1/2018: đảm bảo bằng tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 73,9 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

() Trái phiếu thường dài hạn**

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá cho:</i>				
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (i)	12,0%	2020	233.185.357.139	396.121.428.571
Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện (ii)	10,5%	2020	50.000.000.000	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú (ii)	10,5%	2020	20.000.000.000	-
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC (ii)	10,5%	2020	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	11%	2021	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương (iv)	10,5%	2021	470.095.890.411	-
			1.023.281.247.550	396.121.428.571
Trái phiếu thường đáo hạn trong vòng 12 tháng			(160.000.000.000)	-
			863.281.247.550	396.121.428.571

- (i) Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (một công ty con) theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017.
- (ii) Trong năm 2018, ngày đáo hạn của những trái phiếu này được gia hạn từ năm 2018 đến năm 2020. Theo đó, những trái phiếu này được phân loại là trái phiếu dài hạn. Những trái phiếu này không được đảm bảo.
- (iii) Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con, với giá trị ghi sổ là 119,3 tỷ VND.
- (iv) Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Chấn Hưng với giá trị ghi sổ là 736 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(*)Nợ thuê tài chính**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê tài chính không thể hủy ngang như sau:

	31/12/2018			1/1/2018		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	120.670.458	11.466.424	109.204.034	270.961.235	8.871.559	262.089.676
Trong vòng 2 đến 5 năm	-	-	-	153.172.269	43.968.239	109.204.030
	<u>120.670.458</u>	<u>11.466.424</u>	<u>109.204.034</u>	<u>424.133.504</u>	<u>52.839.798</u>	<u>371.293.706</u>

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty.

Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.276.783.293	10.270.550.267
Trích lập trong năm (Thuyết minh 23)	20.023.396.743	4.479.146.902
Sử dụng trong năm	(11.129.009.214)	(9.472.913.876)
Số dư cuối năm	<u>14.171.170.822</u>	<u>5.276.783.293</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.170.691.340.000	441.956.044.101	(11.890.000)	97.168.783.844	20.411.145.621	443.077.701.611	3.173.293.125.177
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	200.233.967.432	200.233.967.432
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.958.293.803	4.479.146.901	(13.437.440.704)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.479.146.902)	(4.479.146.902)
Phát hành cổ phiếu thường	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	106.127.077.647	24.890.292.522	465.877.041.437	3.369.047.945.707
Phát hành cổ phiếu bằng tiền	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	731.433.700.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	82.817.554.185	82.817.554.185
Trích lập các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	126.150.474.390	24.890.292.522	286.758.992.136	4.163.275.803.149

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	39.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	39.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	339.221.486	3.392.214.860.000	243.871.235	2.438.712.350.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	243.871.235	2.438.712.350.000	217.067.945	2.170.679.450.000
Cổ phiếu phát hành bằng tiền trong năm (i)	73.161.370	731.613.700.000	-	-
Cổ phiếu thưởng phát hành trong năm (ii)	22.188.881	221.888.810.000	26.803.290	268.032.900.000
Số dư cuối năm	339.221.486	3.392.214.860.000	243.871.235	2.438.712.350.000

- (i) Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 9 tháng 1 năm 2018 đã phê duyệt việc phát hành thêm 73.161.370 cổ phiếu bằng mệnh giá. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã phê duyệt việc phát hành thêm cổ phiếu này theo Giấy Chứng nhận Số 19/GCN-UBCK ngày 29 tháng 3 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 3 tháng 8 năm 2018 đã cập nhật số vốn điều lệ mới.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (ii) Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 28 tháng 11 năm 2018 đã phê duyệt việc phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 221.888.810.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã phê duyệt việc trả cổ tức này theo Công văn Số 7460/UBCK-QLCB ngày 6 tháng 11 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 21 tháng 12 năm 2018 đã cập nhật số vốn điều lệ mới.

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	5.108.621.572.704	3.350.515.839.269

(b) Ngoại tệ

	31/12/2018		1/1/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	30.735	717.152.569	101	1.921.499

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2018	2017
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán quyền sử dụng đất, bất động sản	2.013.906.637.394	859.169.876.886
▪ Dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản	51.361.196.575	160.528.540.507
▪ Cho thuê tài sản	30.880.158.056	17.473.242.902
▪ Dịch vụ khác	11.739.459.325	11.049.989.393
	<hr/> 2.107.887.451.358	<hr/> 1.048.221.649.688
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	-	(428.273.068)
▪ Hàng bán bị trả lại	(105.633.570.915)	(5.272.605.175)
	<hr/> 2.002.253.880.443	<hr/> 1.042.520.771.445

28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2018	2017
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp gồm:		
▪ Quyền sử dụng đất, bất động sản đã bán	1.660.755.202.488	672.681.084.460
▪ Dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản	61.799.106.301	84.234.463.356
▪ Chi phí cho thuê tài sản	36.542.941.759	16.066.720.245
▪ Dịch vụ khác	4.102.945.292	14.246.069.973
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.701.760.000	-
	<hr/> 1.768.901.955.840	<hr/> 787.228.338.034

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập cổ tức	182.701.425.200	116.941.842.000
Thu nhập lãi cho vay	103.816.679.100	96.619.319.650
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	45.415.688.223	4.041.979.345
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	10.354.655.866	12.232.349.570
Khác	4.287.120	-
	<hr/> 342.292.735.509	<hr/> 229.835.490.565

30. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	167.092.348.141	141.652.135.628
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	2.883.884.760
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	53.123.295.396	13.512.327.216
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(27.029.833.511)	(20.384.089.865)
Chiết khấu thanh toán	24.086.834.925	-
Chi phí tài chính khác	4.363.928.568	7.949.498.190
	<hr/> 221.636.573.519	<hr/> 145.613.755.929

31. Chi phí bán hàng

	2018 VND	2017 VND
Chi phí môi giới	23.821.501.468	9.040.148.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.641.253.631	722.464.783
Chi phí bán hàng khác	4.286.362.885	3.142.569.900
	<hr/> 106.749.117.984	<hr/> 12.905.183.562

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	66.719.064.942	47.222.530.426
Chi phí thiết bị văn phòng	2.173.972.380	1.937.088.243
Khấu hao tài sản cố định	3.042.809.333	2.021.164.488
Thuế, phí và lệ phí	58.393.240	87.773.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.396.416.768	29.167.871.562
Chi phí quản lý khác	23.897.008.981	16.553.370.831
	<hr/>	<hr/>
	137.287.665.644	96.989.799.096
	<hr/>	<hr/>

33. Thu nhập khác

	2018	2017
	VND	VND
Tiền thu bồi thường vi phạm hợp đồng	4.967.770.663	3.775.311.360
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	503.636.364	1.876.363.636
Thu nhập khác	2.405.119.011	172.068.927
	<hr/>	<hr/>
	7.876.526.038	5.823.743.923
	<hr/>	<hr/>

34. Chi phí khác

	2018	2017
	VND	VND
Chi tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	8.859.453.106	5.535.987.434
Chi phí khác	1.957.336.209	1.940.545.876
	<hr/>	<hr/>
	10.816.789.315	7.476.533.310
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Năm hiện hành	16.829.764.720	27.525.141.639
Dự phòng thiếu trong những năm trước	7.383.720.783	207.286.931
	24.213.485.503	27.732.428.570
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	24.213.485.503	27.732.428.570

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018	2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	107.031.039.688	227.966.396.002
	21.406.207.938	45.593.279.200
Thuế theo thuế suất của Công ty	26.075.659.883	5.320.230.839
Chi phí không được khấu trừ thuế	(36.540.285.040)	(23.388.368.400)
Thu nhập không tính thuế	7.383.720.783	207.286.931
Dự phòng thiếu trong những năm trước	5.888.181.939	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	24.213.485.503	27.732.428.570

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập doanh nghiệp cho Nhà nước với thuế suất thông thường là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

36. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài số dư của các bên liên quan được trình bày trong các thuyết minh khác trong báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty cũng có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		
Cho vay	233.462.000.000	101.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	4.710.157.666	661.062.500
Vay	160.500.000.000	52.000.000.000
Chi phí lãi vay	523.395.834	11.687.252.402
Cung cấp dịch vụ	13.177.291.182	78.461.375.043
Cổ tức	152.910.223.200	122.874.286.500
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	58.236.494.552	65.836.893.841
Thu nhập cho thuê văn phòng	5.237.088.388	1.793.908.265
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao Bì và Kho Bãi Bình Tây	-	28.925.000.000
Nhận ký quỹ	3.000.000.000	-
Cho vay	33.500.000.000	32.700.000.000
Thu nhập lãi cho vay	2.110.166.664	91.027.778
Vay	-	29.200.000.000
Chi phí lãi vay	-	495.555.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Cung cấp dịch vụ	-	780.938.173
Vay	20.400.000.000	64.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.965.024.998	3.423.440.934
Cho vay	6.000.000.000	22.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	32.083.333	230.847.222
Công ty Cổ phần Mai Lan		
Cung cấp dịch vụ	-	11.111.111.111
Thu nhập lãi cho vay	-	328.649.999
Vay	-	125.400.000.000
Chi phí lãi vay	3.769.879.168	6.477.440.279

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	23.272.460.889	9.974.556.579
Bán hàng hóa và dịch vụ	438.167.643	1.253.998.805
Công ty Cổ phần Thương Tín – CJ Cầu Tre		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	13.671.000.000
Góp vốn	316.000.000.000	128.000.000.000
Cung cấp dịch vụ	4.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm)		
Cho vay	73.750.000.000	94.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	6.746.198.960	3.343.481.459
Vay	-	3.471.000.000
Chi phí lãi vay	-	79.056.250
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		
Vay	2.500.000.000	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	13.366.000.802	-
Góp vốn	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		
Nhận tiền ứng trước mua hàng hóa	346.042.585.200	-
Góp vốn	311.400.000.000	-
Chi phí lãi tiền ứng trước	6.795.508.907	-
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây		
Cho vay	24.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	35.000.000	-
Vay	51.100.000.000	60.500.000.000
Chi phí lãi vay	2.447.978.750	2.915.312.500
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành		
Góp vốn	-	8.800.000.000
Vay	-	19.000.000.000
Chi phí lãi vay	1.006.805.559	1.107.916.667
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
Góp vốn	-	488.186.700.000
Mua dịch vụ	12.111.295.735	27.185.086.884

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		
Góp vốn	-	1.000.000.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	78.384.031.265	410.926.577.042
Mua hàng hóa và dịch vụ	396.869.226.740	4.605.400.800
Vay	442.000.000.000	63.500.000.000
Chi phí lãi vay	2.637.866.664	625.363.888
Cho vay	1.072.900.000.000	509.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	25.645.240.210	6.488.473.135
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng (trước đây là “Công ty TNHH Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng”)		
Cho vay	2.300.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	92.050.000	-
Cung cấp dịch vụ	1.575.212.991	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Cho vay	-	25.700.000.000
Thu nhập lãi cho vay	17.200.685.637	37.485.322.184
Chi phí lãi vay	52.850.000	-
Nhận ký quỹ	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng		
Mua hàng hóa và dịch vụ	317.809.182	176.069.925
Thu nhập lãi phạt chậm thanh toán	1.372.583.332	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Bán hàng hóa và dịch vụ	712.169.091	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.186.813.696	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.741.282.791	2.696.361.480
Cho vay	534.300.000.000	1.153.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	1.138.969.864	38.447.468.294
Công Ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.622.072.727	498.393.949.091
Thu nhập lãi cho vay	666.702.358	666.702.358

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	244.318.922.513	51.323.021.394
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.007.569.225	776.637.914
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Cho vay	88.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	4.346.332.270	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	612.571.701	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66		
Cho vay	105.650.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	5.347.750.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam		
Cho vay	88.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	321.500.000	-
Vay	77.140.000.000	-
Chi phí vay	343.615.278	-
Mua dịch vụ	4.292.275.213	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre		
Mua hàng hóa và dịch vụ	361.067.195	-
Trần Lam Thông, một cá nhân liên quan		
Tạm ứng	67.032.738.500	51.837.300.445
Cho vay	1.000.000.000	226.000.000
Thu nhập lãi cho vay	88.229.164	-
Vay	5.623.298.097	500.000.000
Chi phí lãi vay	110.345.154	48.472.226

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	14.780.018.366	9.119.128.484
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	12.829.140.035	12.704.087.013

37. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:

 Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Bùi Tiên Thắng
 Tổng Giám đốc

101-C.T.T.M.H.H
 NH
 NHH
 MINH

