



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín và các công ty con**

**Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
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	Chủ tịch
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Bùi Tiến Thắng	Thành viên
Võ Thị Kim Tuyền	Thành viên
Tạ Chí Cường	Thành viên (từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)
Lâm Minh Châu	Thành viên (từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)
Trần Yến Duyên	Thành viên (từ ngày 7 tháng 5 năm 2018)
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên (đến ngày 7 tháng 5 năm 2018)
Đỗ Huy Hiệp	Thành viên (đến ngày 7 tháng 5 năm 2018)

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu	Trưởng ban
Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên
Nguyễn Tâm Hòa	Thành viên

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thông tin về Công ty

Ban Tổng Giám đốc

Bùi Tiến Thắng
Nguyễn Đức Trọng
Nguyễn Thị Mai Thảo
Hồ Hữu Nhân
Nguyễn Quốc Vinh
Phạm Trung Xuân Quang

Tổng Giám đốc
(từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)
Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 13 tháng 9 năm 2018)
Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 12 tháng 9 năm 2018)
Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 5 tháng 7 năm 2018)
Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 17 tháng 9 năm 2018)
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 và các công ty con
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 77 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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; 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 Tập đoàn 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 hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đình 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 77.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5(b) của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó có mô tả rằng giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng tại ngày mua của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng, công ty được mua bởi Tập đoàn trong giao dịch hợp nhất kinh doanh, trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này chỉ có thể xác định một cách tạm thời. Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – *Hợp nhất kinh doanh*, Tập đoàn đã kế toán cho giao dịch hợp nhất kinh doanh bằng cách sử dụng giá trị tạm thời đó. Sau khi hoàn tất việc phân bổ giá mua, Tập đoàn sẽ điều chỉnh hồi tố đối với những giá trị tạm thời này trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua bằng cách điều chỉnh lại thông tin so sánh của kỳ trước.

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


Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00510-19-2
CHI NHÁNH
CÔNG TY TNHH
KPMG

Auriant Phior
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 và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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		8.404.892.772.653	7.847.939.154.190
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	7	158.244.579.555	104.436.830.282
Tiền	111		142.047.007.872	56.459.881.039
Các khoản tương đương tiền	112		16.197.571.683	47.976.949.243
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8(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		4.031.914.858.573	3.502.810.424.659
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	462.203.738.098	1.365.169.953.467
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.331.556.478.761	901.169.369.554
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10(a)	2.058.149.244.445	991.339.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	11(a)	266.314.212.787	331.440.712.874
Dự phòng phải thu khó đòi	137	12	(86.308.815.518)	(86.308.815.518)
Hàng tồn kho	140	13	3.975.878.925.817	4.035.959.237.571
Hàng tồn kho	141		3.981.580.685.817	4.035.959.237.571
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.701.760.000)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		56.124.684.070	47.248.431.781
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	19(a)	3.031.331.306	11.801.363.696
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.736.535.443	7.140.424.351
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	22(b)	27.356.817.321	28.306.643.734
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.436.490.291.402	1.706.122.304.535
Các khoản phải thu dài hạn	210		355.480.151.086	356.969.043.327
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	6.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10(b)	19.878.063.938	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11(b)	330.207.867.448	232.969.043.327
Tài sản cố định	220		654.794.819.553	132.829.102.567
Tài sản cố định hữu hình	221	14	13.223.184.664	13.814.468.821
Nguyên giá	222		25.221.850.360	24.154.757.735
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.998.665.696)	(10.340.288.914)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	15	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)
Tài sản cố định vô hình	227	16	641.034.958.660	118.316.954.657
Nguyên giá	228		658.307.170.061	126.861.170.061
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.272.211.401)	(8.544.215.404)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bất động sản đầu tư	230	17	266.131.741.846	134.755.884.508
<i>Nguyên giá</i>	231		272.329.811.591	138.861.831.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.198.069.745)	(4.105.947.078)
Tài sản dở dang dài hạn	240		22.473.477.257	15.004.119.936
Xây dựng cơ bản dở dang	242	18	22.473.477.257	15.004.119.936
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8(b)	845.284.149.959	888.055.588.797
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		602.809.149.959	647.180.588.797
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		242.475.000.000	240.875.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		292.325.951.701	178.508.565.400
Chi phí trả trước dài hạn	261	19(b)	24.380.096.743	17.206.976.971
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27	-	31.746.577.730
Tài sản dài hạn khác	268		139.270.840.614	128.113.762.092
Lợi thế thương mại	269	20	128.675.014.344	1.441.248.607
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		10.841.383.064.055	9.554.061.458.725
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.357.403.066.703	6.070.388.136.375
Nợ ngắn hạn	310		5.064.074.235.672	5.457.126.488.057
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	339.067.578.915	527.675.883.756
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.647.948.150.149	2.802.737.146.204
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22(a)	43.927.927.726	29.579.036.384
Phải trả người lao động	314		3.354.760.355	4.976.863.385
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23(a)	376.494.911.355	501.210.031.072
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		44.021.432.943	80.693.174.964
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.199.804.327.288	119.588.733.927
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25(a)	1.397.814.134.607	1.386.056.867.185
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	26	11.641.012.334	4.608.751.180
Nợ dài hạn	330		1.293.328.831.031	613.261.648.318
Chi phí phải trả dài hạn	333	23(b)	97.276.987.691	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		38.525.760.000	51.367.680.000
Phải trả dài hạn khác	337		27.078.926.478	26.853.966.396
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25(b)	1.032.132.901.690	535.040.001.922
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	27	98.314.255.172	-

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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		4.483.979.997.352	3.483.673.322.350
Vốn chủ sở hữu	410	28	4.483.979.997.352	3.483.673.322.350
Vốn cổ phần	411	29	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	29	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	30	130.100.031.184	110.076.634.441
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	30	24.890.292.522	24.890.292.522
LNST chưa phân phối	421		331.191.377.780	380.411.551.264
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		116.612.441.397	151.719.396.919
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		214.578.936.383	228.692.154.345
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		272.322.251.765	196.141.310.022
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		10.841.383.064.055	9.554.061.458.725

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Người duyệt:




Bùi Tiến Thăng
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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	32	3.040.165.557.149	1.841.810.918.248
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	111.494.351.305	16.964.893.734
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	32	2.928.671.205.844	1.824.846.024.514
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	2.290.919.566.241	1.275.350.239.824
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		637.751.639.603	549.495.784.690
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	222.551.445.335	148.121.618.118
Chi phí tài chính	22	35	200.698.912.281	205.350.966.592
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>173.155.386.654</i>	<i>127.990.442.621</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24	8(b)	1.189.378.303	3.657.557.198
Chi phí bán hàng	25	36	156.299.628.620	102.584.268.539
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	178.058.544.462	117.772.605.197
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		326.435.377.878	275.567.119.678
Thu nhập khác	31	38	10.155.829.635	13.259.986.076
Chi phí khác	32	39	14.969.175.441	13.649.979.554
Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(4.813.345.806)	(389.993.478)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		321.622.032.072	275.177.126.200
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	76.854.243.124	72.265.530.669
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	40	24.721.702.790	(16.042.533.008)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang sau)	60		220.046.086.158	218.954.128.539

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		220.046.086.158	218.954.128.539
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		214.578.936.383	228.692.154.345
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.467.149.775	(9.738.025.806)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	642	837

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng
 Tổng Giám đốc

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

Mẫu B 03 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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		321.622.032.072	275.177.126.200
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		21.617.864.228	9.770.862.601
Các khoản dự phòng	03		5.701.760.000	(42.981.040)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(9.857.167.756)	(209.261.881.865)
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	05		-	(23.793.416.665)
Lợi thế thương mại âm từ việc mua công ty con	05		(23.994.975.851)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(1.189.378.303)	(3.657.557.198)
Thu nhập lãi cho vay và tiền gửi	05		(155.308.407.332)	(116.214.933.273)
Cổ tức	05		-	(2.593.705.500)
Chi phí lãi vay	06		173.155.386.654	127.990.442.621
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		289.732.476.542	120.165.958.495
Biến động các khoản phải thu	09		(63.544.857.268)	(884.426.987.589)
Biến động hàng tồn kho	10		519.881.628.557	(384.295.891.143)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(219.779.461.408)	1.153.794.499.555
Biến động chi phí trả trước	12		1.670.728.071	(23.236.364.964)
			527.960.514.494	(17.998.785.646)
Tiền lãi vay đã trả	14		(210.821.131.232)	(168.488.309.712)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(60.496.109.695)	(93.750.780.957)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.946.154.068)	(12.194.754.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		242.697.119.499	(292.432.630.665)

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

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

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã	Thuyết	2018	2017
	số	minh	VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(57.201.796.186)	(206.839.389.205)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		400.709.235.275	39.000.000.000
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(200.469.478.785)	(252.409.051.403)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(2.975.043.362.635)	(2.618.220.966.328)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		188.232.346.694	178.698.161.709
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24		1.938.057.502.064	2.317.947.000.000
Tiền chi mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua) (Thuyết minh 5)	25		(849.106.887.865)	-
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 6)	25		(287.620.000)	(69.247.856.588)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết	25		-	(497.986.700.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.600.000.000)	(709.687.500)
Tiền thu được từ thanh lý một phần các công ty con năm trước	26		110.473.397.000	84.293.704.561
Tiền thu từ thanh lý công ty liên kết	26		61.600.000.000	21.000.000.000
Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	133.979.952.680
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		117.726.171.560	55.326.714.493
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(1.266.910.492.878)	(815.168.117.581)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		731.433.700.000	-
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	31		55.211.800.000	119.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		2.976.610.859.596	2.832.378.620.692
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.684.973.147.268)	(2.189.911.886.267)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(262.089.676)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		1.078.021.122.652	761.204.644.753

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

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

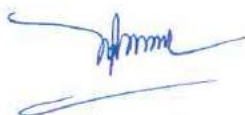
Mẫu B 03 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		53.807.749.273	(346.396.103.493)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		104.436.830.282	450.832.933.775
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	7	158.244.579.555	104.436.830.282

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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 và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 11 công ty con (1/1/2018: 7 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu năm giữ tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (i)	Sản xuất; kinh doanh; Dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	Phát triển và kinh doanh bất động sản	94,90%	94,90%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,52%	99,52%
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh 6)	Dịch vụ	90,07%	89,60%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (ii)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	63,43%	52,03%
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm”) (Thuyết minh 5)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	-
Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (Thuyết minh 5)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	95,17%	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Dịch vụ	100,00%	-
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	0,10%	-

(i) 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, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp vốn thêm 316 tỷ VND vào Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre và tăng tỷ lệ sở hữu từ 52,03% đến 63,43%. Ảnh hưởng của việc tăng vốn này vào lợi nhuận chưa phân phối và lợi ích cổ đông không kiểm soát là không đáng kể.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 6 công ty liên kết (1/1/2018: 6 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu năm giữ tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Phát triển và kinh doanh bất động sản	12,09%	12,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	24,00%	24,00%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	21,33%	31,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,55%	99,55%
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	39,05%	39,05%

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 811 nhân viên (1/1/2018: 514 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (“NCI”) được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(iv) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch, số dư trong nội bộ tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

(vi) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

(b) 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 với 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 lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) 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.

(d) 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 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 nợ phải thu khó đòi.

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào các công ty con 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 Tập đoàn 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 chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(e) 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.

(f) 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 với 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.

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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(g) 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 hợp nhất trong kỳ 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

(h) 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, Tập đoàn 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 từ 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(g)(ii).

(i) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. 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. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 29 năm.

Quyền sử dụng đất không thời hạn được thể hiện theo nguyên giá và không khấu hao.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn 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.

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(n) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

(o) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn 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 năm. 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 Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(p) 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.

(q) 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 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.

(r) 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.

(s) 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 năm, 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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.

(t) 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 hợp nhất 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 Tập đoàn lên 620 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 hợp nhất 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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 hợp nhất 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.

(iv) Dịch vụ cung cấp

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ 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.

(u) 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 hợp nhất 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 như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(v) 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 vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(w) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm, bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

(x) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(y) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là cá nhân hoặc các doanh nghiệp bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Báo cáo bộ phận

Cho các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là phát triển bất động sản và các dịch vụ liên quan tới bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Hợp nhất kinh doanh

- (a) Vào tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại 100% vốn của Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm”) với tổng số tiền thanh toán là 537 tỷ đồng.

Việc mua lại có ảnh hưởng tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.085.771	-	142.085.771
Trả trước cho người bán	10.245.505.137	-	10.245.505.137
Phải thu khác	2.652.146.500	-	2.652.146.500
Hàng tồn kho	359.110.539.836	196.889.460.164	556.000.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.201.160.486	-	4.201.160.486
Tài sản cố định hữu hình			
– giá trị còn lại	-	-	-
Tài sản dài hạn dài khác	45.000.000	-	45.000.000
Thuế phải nộp Nhà nước	(4.856.400)	-	(4.856.400)
Chi phí phải trả	(3.477.456.251)	(80.388.033.530)	(83.865.489.781)
Phải trả ngắn hạn khác	(26.277.242)	-	(26.277.242)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 10)	(64.885.000.000)	-	(64.885.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.034.078.468	-	1.034.078.468
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(23.300.285.327)	(23.300.285.327)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	309.036.926.305	93.201.141.307	402.238.067.612
Tài sản thuần được mua lại (100%)			402.238.067.612
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại (Thuyết minh 20)			134.841.232.388
Khoản thanh toán cho việc mua lại			537.079.300.000
Khoản tiền thu được			142.085.771
Khoản tiền thanh toán thuần			536.937.214.229

Không có sự đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần của hoạt động kinh doanh được mua vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (b) Vào tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại 95,17% vốn của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng với tổng số tiền thanh toán là 314 tỷ đồng.

Việc mua này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.891.320.161	-	1.891.320.161
Trả trước cho người bán	270.553.110	(95.000.000)	175.553.110
Phải thu khác	50.700.000	-	50.700.000
Hàng tồn kho	30.816.276.074	(30.816.276.074)	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	293.004.026	-	293.004.026
Chi phí trả trước ngắn hạn	73.815.453	-	73.815.453
Tài sản cố định hữu hình – giá trị còn lại	877.810.606	-	877.810.606
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 16)	-	441.105.500.000	441.105.500.000
Phải thu dài hạn khác	245.000.000	-	245.000.000
Tài sản dài hạn dài hạn khác	543.706.189	-	543.706.189
Phải trả người bán ngắn hạn	(34.770.000)	-	(34.770.000)
Thuế phải nộp Nhà nước	(12.650.239)	-	(12.650.239)
Phải trả ngắn hạn khác	(4.452.185.560)	-	(4.452.185.560)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 10(a))	(4.722.983.110)	-	(4.722.983.110)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(82.038.844.785)	(82.038.844.785)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	25.839.596.710	328.155.379.141	353.994.975.851
Tài sản thuần được mua lại (95,17%)			338.055.969.648
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 34)			(23.994.975.851)
Khoản thanh toán cho việc mua lại			314.060.993.797
Khoản tiền thu được			1.891.320.161
Khoản tiền thanh toán thuần			312.169.673.636

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng tại ngày mua trình bày trong thuyết minh này chỉ có thể xác định một cách tạm thời. Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – *Hợp nhất kinh doanh*, Tập đoàn đã kế toán giao dịch hợp nhất kinh doanh bằng cách sử dụng giá trị tạm thời. Sau khi hoàn tất việc phân bổ giá mua, Tập đoàn sẽ điều chỉnh hồi tố đối với những giá trị tạm thời này trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua bằng cách điều chỉnh lại thông tin so sánh của kỳ trước.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Không có sự đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần của hoạt động kinh doanh được mua vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

6. Giao dịch với lợi ích cổ đông không kiểm soát

Mua thêm cổ phần của công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 0,47% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”) – một công ty con.

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con tại ngày mua thêm này được ghi nhận tại giá trị ghi sổ. Khoản chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối.

	Mai Lan VND
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày mua thêm	57.693.411.702
Phần tài sản thuần mua thêm (Thuyết minh 28)	271.159.035
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con bởi Tập đoàn (Thuyết minh 28)	16.460.965
Giá mua	287.620.000

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	116.754.251	77.958.763
Tiền gửi ngân hàng	141.930.253.621	56.381.922.276
Các khoản tương đương tiền	16.197.571.683	47.976.949.243
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	158.244.579.555	104.436.830.282

Bao gồm trong 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 Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. 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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm	182.729.724.638	(*)	157.484.229.897	(*)

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 Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

Biến động tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	157.484.229.897	80.437.267.108
Tăng trong năm	213.477.841.435	255.745.124.498
Thu hồi trong năm	(188.232.346.694)	(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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đầu tư góp vốn vào:

- **Công ty liên kết**
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An
 - Công ty Cổ phần May Tiến Phát
 - Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành
 - Công ty Cổ phần Đầu tư SVG
 - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công

	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND
544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	19.681.761.033	(*)
171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.065.500	12,09%	(i)	53.479.112.916	(*)
621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	2.985.820	21,33%	21,33%	31.091.603.815	(*)
62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	60,00%	(i)	12.201.637.751	(*)
253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	99,55%	(i)	1.000.000.000	(*)
Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	485.355.034.444	(*)
				<hr/>	<hr/>
				602.809.149.959	

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
▪ Các đơn vị khác							
• Công ty TNHH SX-XD-DV Hòa Đồng (ii)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(ii)	(ii)	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 Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	Khu Công nghiệp Sóng Thần 3, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66 (iii)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	8,00%	8,00%	1.600.000.000	-	(*)
					242.475.000.000	-	
					845.284.149.959	-	

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:						
▪ Công ty liên kết						
• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	51.735.168.730	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.065.500	12,09%	(i)	46.982.649.018	(*)
• 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%	45.000.367.318	(*)
• 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%	(i)	11.800.000.000	(*)
• 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%	(i)	1.000.000.000	(*)
• 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%	490.662.403.731	(*)
					647.180.588.797	



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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 VND	Giá trị hợp lý VND
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Các đơn vị khác <ul style="list-style-type: none"> • Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đông (ii) • Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt • Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam 	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh 262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh Khu Công nghiệp Sóng Thần 3, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
		3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
		100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
					240.875.000.000	-	
					888.055.588.797	-	

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,09%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần May Tiến Phát.

Mặc dù Tập đoàn sở hữu tương ứng 60% và 99,55% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư SVG, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết không tương ứng với quyền sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại các khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

- (ii) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được ủy quyền”) mua lại 65% cổ phần 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 Tập đoàn 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 31 tháng 12 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã đồng ý chuyển nhượng 65% vốn của Hoa Đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66, một bên liên quan. Giao dịch bán dự kiến sẽ hoàn thành trong vòng 12 tháng với số tiền thu được bằng với giá vốn khoản đầu tư.

- (iii) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm vốn trị giá 1,6 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66, một công ty được thành lập năm 2017 và sở hữu 8,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty này.

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 Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

Biến động đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	888.055.588.797	655.611.732.728
Tăng đầu tư vào công ty liên kết trong năm	-	497.986.700.000
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác trong năm	1.600.000.000	709.687.500
Giảm do thanh lý công ty liên kết	(13.807.215.141)	(59.926.583.335)
Thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	-	(209.983.505.294)
Chia lãi từ các công ty liên kết (*)	1.189.378.303	3.657.557.198
Cổ tức nhận được từ công ty liên kết	(31.753.602.000)	-
Số dư cuối năm	845.284.149.959	888.055.588.797

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(*) Phần chia lãi/(lỗ) trong các công ty liên kết bao gồm:

	2018	2017
	VND	VND
<i>Phần chia lãi/(lỗ) trong các công ty liên kết từ:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	(299.805.697)	693.874.894
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	(101.548.362)	928.938.953
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	6.496.463.898	(440.960.380)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	(5.307.369.287)	2.475.703.731
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	401.637.751	-
	1.189.378.303	3.657.557.198

9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

(a) **Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính**

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	95.128.547.344	792.282.914.648
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	6.092.104.364	59.457.319.503
Trần Lam Thông	-	28.470.000.000
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 Bất Động Sản Long Sơn	409.510.863	69.380.360.581
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	4.890.540.060	779.907.146
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	159.031.174	288.001.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	-	3.818.100.000
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	934.941.785	16.588.000
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	313.354.400	198.207.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	697.828.871	365.756.703
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	1.035.776.878	-
Các khách hàng khác	302.039.570.562	291.732.870.060
	462.203.738.098	1.365.169.953.467

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển 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(a))	-	3.818.100.000
<i>Các công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	95.128.547.344	792.282.914.648
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	6.092.104.364	59.457.319.503
Trần Lam Thông	-	28.470.000.000
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 Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	934.941.785	16.588.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	697.828.871	365.756.703
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	313.354.400	198.207.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	159.031.174	288.001.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. 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 TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước khi mua - Thuyết minh 5(a))	-	19.935.000.000
▪ Cho các công ty liên kết vay		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.496.963.550.000	259.950.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	120.000.000.000
▪ Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	85.700.000.000	-
- 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
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	18.094.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	3.316.000.000	-
- Công ty CP Thành Thành Nam	88.000.000.000	-
▪ Cho các bên thứ ba vay		
- 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 Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	4.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	350.000.000	-
- Thái Văn Chuyện, một cá nhân liên quan	-	21.500.000.000
- Huỳnh Thảo Linh, một cá nhân liên quan	-	50.000.000.000
	2.058.149.244.445	991.339.204.282

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Trần Lam Thông – 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
	19.878.063.938	118.000.000.000

Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn này không có tài sản bảo đảm và hưởng lãi năm từ 8% đến 11% (1/1/2018: 8% đến 11%).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2018	2017	2018	2017
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	991.339.204.282	772.636.204.282	118.000.000.000	30.000.000.000
Tăng trong năm	2.956.292.192.000	2.083.650.000.000	20.061.397.275	541.000.000.000
Giảm do mua công ty con	(69.607.983.110)	-	-	-
Thu hồi trong năm	(1.937.874.168.727)	(1.864.947.000.000)	(183.333.337)	(453.000.000.000)
Phân loại lại	118.000.000.000	-	(118.000.000.000)	-
	2.058.149.244.445	991.339.204.282	19.878.063.938	118.000.000.000
Số dư cuối năm	2.058.149.244.445	991.339.204.282	19.878.063.938	118.000.000.000

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Phải thu từ các 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
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	122.573.871.150	99.310.224.668
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	117.571.685.880	98.651.147.949
Phải thu khác	13.878.336.358	10.822.381.959
	<hr/>	<hr/>
	266.314.212.787	331.440.712.874

- (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 Tập đoàn.
- (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, Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 số dư này phản ánh khoản tiền tạm ứng cho nhân viên cho mục đích hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	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 (**)	53.638.276.660	52.476.927.660
Phải thu dài hạn khác	1.501.000.000	2.333.746.439
	<hr/>	<hr/>
	330.207.867.448	232.969.043.327

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (*) Số dư 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 Tập đoàn.

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
		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 Nhon Hòa, liên quan đến các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư cho việc phát triển Dự án Charmington La Pointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Ung Văn Khiêm tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. 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 4 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 4 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị Nha Trang	Hơn 4 năm	22.923.706	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Hơn 4 năm	66.301.812	66.301.812	-
		86.308.815.518	86.308.815.518	-
<i>Trong đó:</i>				
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn		86.308.815.518		

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Hàng tồn kho

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	-	-	939.255.285	-
Nguyên vật liệu	906.283.726	-	-	-
Công cụ và dụng cụ	215.689.182	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.967.512.899.530	(5.701.760.000)	4.021.990.978.026	-
Đất thổ cư để bán	12.945.813.379	-	13.029.004.260	-
	3.981.580.685.817	(5.701.760.000)	4.035.959.237.571	-

(*) 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)	2.083.461.328.838	2.513.106.675.386
Dự án Charmington Plaza (b)	563.100.807.666	-
Dự án Jamona Home Resort (c)	359.483.252.300	500.958.312.682
Dự án Jamona Cầu Tre (d)	196.678.309.168	-
Dự án Ung Văn Khiêm (e)	188.571.232.924	25.522.620.131
Dự án Carillon 7 (f)	137.152.575.084	30.847.463.245
Dự án Jamona Heights (g)	131.009.248.506	206.018.943.760
Dự án Charmington Iris (h)	104.712.205.328	-
Dự án Charmington LaPointe (i)	52.672.780.469	302.494.284.943
Dự án Carillon 5 (j)	45.559.584.658	75.961.852.399
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng (k)	14.060.925.672	-
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
Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
Dự án Jamona Golden Silk	590.767.497	280.582.122.649
Các dự án khác	29.338.029.889	25.390.670.037
	3.967.512.899.530	4.021.990.978.026

(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 với tên thương mại là “Jamona City”. Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (b) Dự án Charmington Plaza là dự án phát triển khu phức hợp tại Đường Tân Đà, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm – một công ty con mới được mua trong tháng 6 năm 2018. Dự án phát triển khu phức hợp bao gồm khu thương mại và căn hộ trên tổng diện tích đất là 5.077 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (c) Dự án Jamona Home Resort là dự án phát triển biệt thự và nhà ở đô thị tại Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển biệt thự và nhà ở đô thị này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 91.966 m² (tương đương 238 biệt thự và nhà ở đô thị). Dự án đang trong quá trình bàn giao biệt thự và nhà ở đô thị cho khách hàng.
- (d) Dự án Jamona Cầu Tre là dự án phát triển căn hộ tại Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 34.356 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (e) 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 Căn 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.
- (f) 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 Tập đoàn. 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.
- (g) 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 Tập đoàn. 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.
- (h) 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 si để bán lại cho người tiêu dùng cuối cùng. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (i) 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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 Tập đoàn 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(t)(i).

- (j) 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 Tập đoàn. 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.
- (k) Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng là dự án phát triển khu phức hợp tại Số 46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng – một công ty con mới được mua trong tháng 8 năm 2018. Dự án phát triển khu phức hợp bao gồm khu thương mại và căn hộ trên tổng diện tích đất là 16.618 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.945,6 tỷ VND (1/1/2018: 2.597 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a) và Thuyết minh 25(b)).

Trong năm chi phí đi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 44,9 tỷ VND (2017: 45,4 tỷ VND).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	249.090.909	1.107.843.943	10.898.964.821	11.898.858.062	24.154.757.735
Tăng trong năm	-	-	289.876.364	951.767.455	1.241.643.819
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	879.192.294	37.909.091	917.101.385
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.107.843.943	11.068.769.747	12.796.145.761	25.221.850.360
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	103.787.880	1.035.130.607	2.204.249.185	6.997.121.242	10.340.288.914
Khấu hao trong năm	41.515.152	16.779.996	1.363.204.782	1.289.238.652	2.710.738.582
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	39.290.779	-	39.290.779
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
Số dư cuối năm	145.303.032	1.051.910.603	2.607.481.014	8.193.971.047	11.998.665.696
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	145.303.029	72.713.336	8.694.715.636	4.901.736.820	13.814.468.821
Số dư cuối năm	103.787.877	55.933.340	8.461.288.733	4.602.174.714	13.223.184.664

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 4.060 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 5.150 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 4,69 tỷ VND (1/1/2018: 6,47 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

15. 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

Tập đoàn thuê phương tiện vận chuyển theo các hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Tập đoàn 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 25(b)(***)).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Phần mềm vì tính VND	Website của Công ty VND	Quyền sử dụng đất và quyền thuê đất VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	7.295.494.653	111.561.227	119.454.114.181	126.861.170.061
Tăng trong năm	105.000.000	87.000.000	90.148.500.000	90.340.500.000
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5(b))	-	-	441.105.500.000	441.105.500.000
Số dư cuối năm	7.400.494.653	198.561.227	650.708.114.181	658.307.170.061
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.536.822.564	111.561.227	3.895.831.613	8.544.215.404
Khấu hao trong năm	550.126.970	19.333.336	8.158.535.691	8.727.995.997
Số dư cuối năm	5.086.949.534	130.894.563	12.054.367.304	17.272.211.401
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.758.672.089	-	115.558.282.568	118.316.954.657
Số dư cuối năm	2.313.545.119	67.666.664	638.653.746.877	641.034.958.660

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.343 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 2.376 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ 90 tỷ VND (1/1/2018: không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).



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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Bất động sản đầu tư

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)	272.329.811.591	134.755.884.508
<hr/>		
(i) Bất động sản đầu tư cho thuê		Nhà cửa VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		138.861.831.586
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		272.329.811.591
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		4.105.947.078
Khấu hao trong năm		2.410.660.138
Thanh lý		(318.537.471)
		<hr/>
Số dư cuối năm		6.198.069.745
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm		134.755.884.508
Số dư cuối năm		266.131.741.846
		<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 Tập đoàn.

18. 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. 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 khác	3.031.331.306	2.778.041.509
	<hr/>	<hr/>
	3.031.331.306	11.801.363.696
	<hr/>	<hr/>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ
	VND
Số dư đầu năm	17.206.976.971
Tăng trong năm	17.133.110.018
Phân bổ trong năm	(9.959.990.246)
	<hr/>
Số dư cuối năm	24.380.096.743
	<hr/>

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

20. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	4.633.289.140
Tăng trong năm (Thuyết minh 5)	134.841.232.388
	<hr/>
Số dư cuối năm	139.474.521.528
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.192.040.533
Khấu hao trong năm	7.607.466.651
	<hr/>
Số dư cuối năm	10.799.507.184
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.441.248.607
Số dư cuối năm	128.675.014.344
	<hr/>

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua chủ yếu là từ các kỹ năng và kỹ thuật của đội ngũ nhân viên của các công ty được mua, triển vọng của các dự án mà các công ty này đang phát triển và hiệu quả của sự tương tác dự kiến sẽ có được từ việc hợp nhất các công ty vào hoạt động kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. 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 Cổ phần May Tiên Phát	77.900.000.000	77.900.000.000	226.511.653.660	226.511.653.660
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư 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 Xây Dựng Bình Minh	16.238.631.218	16.238.631.218	-	-
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 Địa ốc Thiên Bảo	7.246.210.118	7.246.210.118	-	-
Công ty Cổ phần Bốn Phương	6.017.409.224	6.017.409.224	7.239.414.100	7.239.414.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.307.205.617	4.307.205.617	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 Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	-	40.046.948.000	40.046.948.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
Nhà cung cấp khác	74.310.106.907	74.310.106.907	52.727.739.636	52.727.739.636
	339.067.578.915	339.067.578.915	527.675.883.756	527.675.883.756

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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
<i>Các công ty liên kết</i>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	77.900.000.000	77.900.000.000	226.511.653.660	226.511.653.660
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	-	40.046.948.000	40.046.948.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
<i>Các bên liên quan khác</i>				
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	4.307.205.617	4.307.205.617	646.587.700	646.587.700
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	593.785.757	593.785.757	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	788.102.600	788.102.600	336.638.560	336.638.560
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	741.090.703	741.090.703	-	-

Khoản phải trả thương mại cho các bên liên quan 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. 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	Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5) VND	Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.036.251.667	140.170.644.019	-	(28.914.979.077)	(108.754.055.228)	3.537.861.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.209.333.237	76.854.243.124	-	(56.952.993.275)	(8.577.041.636)	36.533.541.450
Thuế thu nhập cá nhân	3.199.656.954	33.828.843.902	4.856.400	(33.176.832.361)	-	3.856.524.895
Các loại thuế khác	133.794.526	23.170.301.707	-	(23.304.096.233)	-	-
	29.579.036.384	274.024.032.752	4.856.400	(142.348.900.946)	(117.331.096.864)	43.927.927.726

(b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Số được hoàn trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	28.042.787.562	3.543.116.420	(8.577.041.636)	-	23.008.862.346
Thuế khác	263.856.172	4.347.954.975	-	(263.856.172)	4.347.954.975
	28.306.643.734	7.891.071.395	(8.577.041.636)	(263.856.172)	27.356.817.321

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Chi phí phải trả

(a) Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Chi phí phải trả thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Plaza	80.388.033.530	-
Chi phí xây dựng thuộc dự án Jamona Golden Silk	39.358.645.546	287.523.246.441
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	19.931.641.499	12.700.812.087
Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông	7.733.300.510	7.733.300.510
Chi phí hoạt động	8.281.088.175	3.469.057.804
	<hr/>	<hr/>
	376.494.911.355	501.210.031.072

(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	-
	<hr/>	<hr/>

24. 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 hợp đồng phân phối bất động sản	137.930.562.795	94.581.179.234
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	1.048.077.523.492	8.850.848.714
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	234.145.029	174.841.023
Phải trả khác	5.998.872.393	8.418.641.377
	<hr/>	<hr/>
	1.199.804.327.288	119.588.733.927

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	1.531.452.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	88.851.000	-

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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	1/1/2018		Biến động trong năm		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại sang trái phiếu dài hạn (Thuyết minh 25(b)(**)) VND	Giá trị ghi sổ/ Số có khả năng trả nợ VND	
Vay ngắn hạn (*)	612.747.996.217	1.771.966.616.842	(1.691.099.143.273)	-	693.615.469.786	
Trái phiếu phát hành ngắn hạn (**)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	(300.000.000.000)	300.000.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	473.046.781.292	173.741.375.247	(402.698.695.752)	-	244.089.460.787	
Trái phiếu thường đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	160.000.000.000			160.000.000.000	
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	262.089.676	109.204.030	(262.089.672)	-	109.204.034	
	1.386.056.867.185	2.405.817.196.119	(2.094.059.928.697)	(300.000.000.000)	1.397.814.134.607	

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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
Ngân hàng TMCP 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, bên liên quan	VND	11,50%	-	2.500.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật xây dựng Toàn Thịnh Phát, bên liên quan	VND	10,50%	104.500.000.000	-
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 25(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 25(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	-
			693.615.469.786	612.747.996.217

- (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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 12 tỷ VND (1/1/2018: 12 tỷ VND) (Thuyết minh 7) 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 (8(b))).
- (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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 50,8 tỷ VND (1/1/2018: 50,8 tỷ VND) (Thuyết minh 8(a)).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (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
Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho:			
▪ 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 bảo 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 (Thuyết minh 13) 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 (*)	412.941.114.927	611.856.150.613
Trái phiếu thường (**)	1.023.281.247.550	396.121.428.571
Nợ thuê tài chính (***)	109.204.034	371.293.706
	1.436.331.566.511	1.008.348.872.890
Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng	(404.198.664.821)	(473.308.870.968)
	1.032.132.901.690	535.040.001.922

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(*) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 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					
- Khoản vay 1 (ii)	VND	10%	2018-2019	26.250.000.000	256.878.282.050
- Khoản vay 2	VND	8,70%	2024	-	59.950.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hồ Chí Minh (iii)					
	VND	9,50%	2022	131.135.091.190	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Khoản vay 1 (iv)	VND	7,50%	2021	2.405.768.317	3.329.423.209
- Khoản vay 2 (v)	VND	11,00%	2021	49.200.000.000	-
- Khoản vay 3	VND	7,50%	2020	-	373.750.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (vi)					
	VND	8,50%	2023	51.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)					
	VND	6,00-6,70%	2025	77.283.660.066	-
				412.941.114.927	611.856.150.613
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(244.089.460.787)	(473.046.781.292)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				168.851.654.140	138.809.369.321

- (i) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 25(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 15). 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 1 năm 2018.
- (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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 300 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Jamona Golden Silk, tại Phường Tân Phú Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Các khoản vay này được đảm bảo bằng 127 căn hộ của Dự án Jamona Golden Silk với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 425 tỷ VND (1/1/2018: 425 tỷ VND) (Thuyết minh 13). Khoản vay này được hoàn trả hàng quý.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 4,2 tỷ VND, được dùng 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 là 4,05 tỷ VND (1/1/2018: 5,63 tỷ VND) (Thuyết minh 14).
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho dự án Carillon 5, tại 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 266 tỷ VND (Thuyết minh 13). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được hoàn trả 1 lần vào ngày đáo hạn.
- (vi) 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 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 là 90 tỷ VND (Thuyết minh 16). 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.
- (vii) 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 13) (1/1/2018: đảm bảo bằng tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 73,9 tỷ VND) (Thuyết minh 8(a)).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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)	-
Trái phiếu đáo hạn sau 12 tháng			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 (Thuyết minh 13).
- (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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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
	120.670.458	11.466.424	109.204.034	424.133.504	52.839.798	371.293.706

26. 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 và các công ty con theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và các công ty con.

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	4.608.751.180	9.556.979.885
Trích lập trong năm (Thuyết minh 28)	22.012.493.690	7.246.525.645
Sử dụng trong năm	(13.946.154.068)	(12.194.754.350)
Giảm do mua công ty con (Thuyết minh 5)	(1.034.078.468)	-
Số dư cuối năm	11.641.012.334	4.608.751.180

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
▪ Lợi nhuận chưa thực hiện	32.149.303.714	51.652.314.127
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(25.124.428.774)	(19.905.736.397)
▪ Các điều chỉnh giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(a))	(23.300.285.327)	-
▪ Các điều chỉnh giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(b))	(82.038.844.785)	-
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/ tài sản thuế thu nhập hoãn lại, thuần	(98.314.255.172)	31.746.577.730

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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)	98.641.982.590	20.411.145.621	412.543.131.826	118.162.046.406	3.262.393.800.544
Phát hành cổ phiếu thường	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	228.692.154.345	(9.738.025.806)	218.954.128.539
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(133.276.500)	(133.276.500)
Biên động do việc mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	(78.145.370.510)	(31.149.434.078)	(109.294.804.588)
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	118.000.000.000	118.000.000.000
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	11.434.651.851	4.479.146.901	(15.913.798.752)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.246.525.645)	-	(7.246.525.645)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	196.141.310.022	3.483.673.322.350

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	196.141.310.022	3.483.673.322.350
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.578.936.383	5.467.149.775	220.046.086.158
Phát hành cổ phiếu bằng tiền	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	-	731.433.700.000
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	55.211.800.000	55.211.800.000
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(165.855.200)	(165.855.200)
Biên động do việc mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 6)	-	-	-	-	-	(16.460.965)	(271.159.035)	(287.620.000)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	15.939.006.203	15.939.006.203
Trích lập các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.012.493.690)	-	(22.012.493.690)
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-	-
Biên động khác	-	-	-	-	-	142.051.531	-	142.051.531
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	331.191.377.780	272.322.251.765	4.483.979.997.352

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. 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	339.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 của Công ty 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.

30. 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 của Công ty. 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.

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) **Cam kết chi tiêu vốn**

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

32. 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 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán quyền sử dụng đất, bất động sản	2.864.897.193.861	1.683.265.815.015
▪ Dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản	113.667.935.590	101.203.350.057
▪ Cho thuê tài sản	41.209.326.905	31.290.142.856
▪ Dịch vụ khác	20.391.100.793	26.051.610.320
	3.040.165.557.149	1.841.810.918.248
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(111.494.351.305)	(428.273.068)
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(16.536.620.666)
	2.928.671.205.844	1.824.846.024.514

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		
▪ Quyền sử dụng đất, bất động sản đã bán	2.163.243.314.041	1.201.327.475.782
▪ Dịch vụ môi giới	55.573.047.934	33.556.118.460
▪ Chi phí cho thuê tài sản	54.589.661.968	16.940.974.479
▪ Dịch vụ khác	11.811.782.298	23.525.671.103
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.701.760.000	-
	2.290.919.566.241	1.275.350.239.824

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập lãi cho vay	144.398.789.101	103.799.244.010
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	42.014.637.170	4.012.812.680
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con (Thuyết minh 5(b))	23.994.975.851	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	10.909.618.231	12.415.689.263
Thu nhập cổ tức	-	2.593.705.500
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	23.793.416.665
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.233.424.982	1.506.750.000
	222.551.445.335	148.121.618.118

35. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	173.155.386.654	127.990.442.621
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	66.804.815.294
Chiết khấu thanh toán	22.194.265.551	-
Chi phí tài chính khác	5.349.260.076	10.555.708.677
	200.698.912.281	205.350.966.592

36. Chi phí bán hàng

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	4.236.431.941	11.242.504.352
Chi phí môi giới	49.271.995.959	68.906.715.592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.375.872.302	14.839.690.936
Chi phí khác	22.415.328.418	7.595.357.659
	156.299.628.620	102.584.268.539

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

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	77.210.958.140	56.117.122.416
Khấu hao tài sản cố định	11.343.873.375	5.460.408.185
Phân bổ lợi thế thương mại	7.607.466.651	865.405.032
Chi phí thiết bị văn phòng	2.948.511.459	2.682.030.013
Thuế, phí và lệ phí	364.600.834	313.431.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.983.340.664	34.737.663.754
Chi phí khác	25.599.793.339	17.596.544.426
	<hr/>	<hr/>
	178.058.544.462	117.772.605.197
	<hr/>	<hr/>

38. Thu nhập khác

	2018	2017
	VND	VND
Tiền thu bồi thường vi phạm hợp đồng	5.912.066.357	10.971.612.053
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	503.636.364	1.876.363.636
Thu nhập khác	3.740.126.914	412.010.387
	<hr/>	<hr/>
	10.155.829.635	13.259.986.076
	<hr/>	<hr/>

39. Chi phí khác

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí phạt thuế	-	6.336.551.715
Tiền chi bồi thường vi phạm hợp đồng	11.871.214.479	4.192.462.500
Chi phí khác	3.097.960.962	3.120.965.339
	<hr/>	<hr/>
	14.969.175.441	13.649.979.554
	<hr/>	<hr/>

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

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

40. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Năm hiện hành	65.087.526.451	72.053.693.332
Dự phòng thiếu trong những năm trước	11.766.716.673	211.837.337
	<hr/> 76.854.243.124	<hr/> 72.265.530.669
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	24.721.702.790	(16.042.533.008)
	<hr/> 101.575.945.914	<hr/> 56.222.997.661

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018	2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	321.622.032.072	275.177.126.200
	<hr/>	<hr/>
Thuế theo thuế suất của Công ty	64.324.406.414	55.035.425.240
Chi phí không được khấu trừ thuế	29.747.330.659	216.717.173
Dự phòng thiếu trong năm trước	11.766.716.673	211.837.337
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	5.351.058.249	7.025.412.037
Lỗi tính thuế được sử dụng	(4.576.695.250)	(5.016.141.586)
Ảnh hưởng của việc chia lãi từ các công ty liên kết	(237.875.661)	(731.511.440)
Thu nhập không tính thuế	(4.798.995.170)	(518.741.100)
	<hr/> 101.575.945.914	<hr/> 56.222.997.661

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào Quỹ khen thưởng và phúc lợi trong kỳ, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (theo dự toán)	214.578.936.383 (8.012.840.000)	228.692.154.345 (6.022.080.000)
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty	<u>206.566.096.383</u>	<u>222.670.074.345</u>

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2018 Cổ phiếu	2017 Cổ phiếu (điều chỉnh lại)	2017 Cổ phiếu (theo báo cáo trước đây)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	243.872.424	217.069.134	217.069.134
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 2 tháng 2 năm 2017	-	10.851.486	10.851.486
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 31 tháng 8 năm 2017	-	15.951.804	15.951.804
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành ngày 28 tháng 6 năm 2018	55.674.999	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 6 tháng 11 năm 2018	22.188.881	22.188.881	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	<u>321.736.304</u>	<u>266.061.305</u>	<u>243.872.424</u>

Việc điều chỉnh lại số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh ảnh hưởng của các cổ phiếu thưởng phát hành trong năm 2018.

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2018 VND	2017 VND (điều chỉnh lại)	2017 VND (theo báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	642	837	913

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 2017, Công ty không có các công cụ tài chính có thể dẫn đến pha loãng cổ phiếu phổ thông. Do đó, việc trình bày lãi pha loãng trên cổ phiếu không áp dụng.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

42. 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 hợp nhất này, trong năm Tập đoàn 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 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
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	-	45.607.720.000
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 May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	79.642.758.537	410.926.577.042
Mua hàng hóa và dịch vụ	396.869.226.740	4.605.400.800
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	61.600.000.000	34.250.000.000
Vay	442.000.000.000	63.500.000.000
Chi phí lãi vay	2.637.866.664	625.363.888
Cho vay	1.418.200.000.000	509.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	54.475.161.520	8.884.514.800
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		
Góp vốn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
Góp vốn	-	488.186.700.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.111.295.735	27.185.086.884
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An		
Cổ tức được chia	-	2.462.400.000

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

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Các bên liên quan khác		
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 Đầu tư Thành Thành Công		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.741.282.791	2.612.767.080
Cho vay	534.300.000.000	1.153.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	1.138.969.864	41.450.023.850
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 vay	666.702.358	666.702.358
Cổ tức được chia	-	133.276.500
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	244.318.922.513	51.325.403.941
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.007.569.225	776.637.914
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng		
Mua hàng hóa và dịch vụ	317.809.182	2.695.834.872
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	-
Trần Lam Thông, 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
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre		
Mua dịch vụ và dịch vụ	361.067.195	5.622.471.028

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

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch		
	2018 VND	2017 VND	
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 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 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 Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đông (trước đây là “Công ty TNHH Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đông”)			
Cho vay	2.300.000.000		-
Thu nhập lãi cho vay	92.050.000		-
Cung cấp dịch vụ	1.575.212.991		-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc			
Tiền lương và thưởng	17.236.239.232	10.701.012.923	
Thành viên Hội đồng Quản trị			
Thù lao	13.075.747.997	12.907.906.463	

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2018 VND	2017 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	44.945.853.292	45.412.934.324
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	49.279.302	168.253.916
Chuyển lãi phải thu sang khoản phải thu về cho vay	1.310.226.640	6.429.033.672
Chuyển lãi 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	-
Cần trừ phải thu khác và phải trả mua bất động sản đầu tư	7.514.752.297	-
Cần trừ trả trước cho nhà cung cấp và phải trả mua tài sản cố định vô hình	42.000.000.000	-
Chuyển khoản phải trả nhà cung cấp sang khoản vay ngắn hạn	217.425.265.232	-
Doanh thu bán tài sản cho công ty liên kết chưa thu được tiền	456.000.948	-
Doanh thu bán khoản đầu tư cho công ty liên kết chưa thu được tiền	5.778.147.689	-

44. 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 hợp nhất của Tập đoàn 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



Handwritten text in a vertical column on the left side of the page, including a blue vertical line and a red horizontal line.

