



**TTCLAND**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, TP.HCM

MST : 030 331 5400

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2018

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN	2 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 30

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B 01 - DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.188.205.583.041</b>	<b>5.957.070.714.281</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>94.119.731.608</b>	<b>54.968.812.805</b>
1. Tiền	111		84.107.885.105	21.991.863.562
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.011.846.503	32.976.949.243
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>182.729.724.638</b>	<b>157.484.229.897</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.729.724.638	157.484.229.897
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.093.977.799.010</b>	<b>2.533.328.349.976</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	299.366.487.895	800.149.298.202
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.116.214.463.811	758.280.309.223
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.447.060.694.445	738.089.204.282
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	317.555.742.859	323.029.128.269
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.781.510.321.681</b>	<b>3.178.162.793.869</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	2.787.212.081.681	3.178.162.793.869
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.701.760.000)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.868.006.104</b>	<b>33.126.527.734</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	2.010.770.225	10.946.637.468
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.558.706.973	493.637.087
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.22	16.298.528.906	21.686.253.179
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.685.317.093.537</b>	<b>2.085.339.189.069</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>242.615.512.187</b>	<b>355.426.328.327</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	5.394.219.700	6.000.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	19.878.063.938	118.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	217.343.228.549	231.426.328.327
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>104.133.942.627</b>	<b>16.038.562.687</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	11.221.649.451	12.831.498.167
- Nguyên giá	222		22.287.261.797	22.516.118.074
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.065.612.346)	(9.684.619.907)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	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)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	92.375.616.947	2.509.385.431
- Nguyên giá	228		97.210.507.698	6.842.725.880
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.834.890.751)	(4.333.340.449)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.13	<b>160.776.437.363</b>	<b>27.848.933.975</b>
- Nguyên giá	231		164.979.044.379	31.511.064.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.202.607.016)	(3.662.130.399)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>20.937.283.621</b>	<b>15.004.119.936</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	20.937.283.621	15.004.119.936
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.010.294.858.586</b>	<b>1.586.055.712.248</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.15	2.342.307.559.411	875.790.639.411
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.16	535.503.444.137	551.687.755.914
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.17	258.105.998.907	258.105.998.907
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.15	(125.622.143.869)	(99.528.681.984)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>146.559.059.153</b>	<b>84.965.531.896</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.18	9.741.461.417	4.865.011.746
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.19	136.817.597.736	80.100.520.150
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.873.522.676.578</b>	<b>8.042.409.903.350</b>

Bản thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B 01 - DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.710.246.873.429</b>	<b>4.673.361.957.643</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.663.976.965.261</b>	<b>4.125.876.034.325</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.20	240.166.534.802	388.228.617.564
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.21	1.544.737.346.556	2.056.221.799.158
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.22	19.550.017.387	17.595.827.198
4. Phải trả người lao động	314		567.041.503	1.895.960.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.23	350.963.795.221	216.930.329.075
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.24	1.189.892.315.553	120.221.057.649
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.25	1.303.928.743.417	1.319.505.660.135
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.171.170.822	5.276.783.293
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.046.269.908.168</b>	<b>547.485.923.318</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.23	14.137.006.478	13.697.046.396
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.25	1.032.132.901.690	533.788.876.922
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**


Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.163.275.803.149</b>	<b>3.369.047.945.707</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.26	<b>4.163.275.803.149</b>	<b>3.369.047.945.707</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.441.184.101
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	(11.890.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		126.150.474.390	106.127.077.647
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		286.758.992.136	465.877.041.437
-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		203.941.437.951	265.643.074.005
-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		82.817.554.185	200.233.967.432
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.873.522.676.578</b>	<b>8.042.409.903.350</b>



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Bùi Tiến Thắng  
Tổng Giám đốc  
Ngày 01 tháng 01 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
 Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B 02 - DN

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)	Đơn vị tính: VND
<b>1.</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.1	764.189.538.519	797.120.655.934	2.107.887.451.358	1.048.221.649.688	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	52.305.081.056	2.220.591.391	105.633.570.915	5.700.878.243	
<b>3.</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	VI.2	<b>711.884.457.463</b>	<b>794.900.064.543</b>	<b>2.002.253.880.443</b>	<b>1.042.520.771.445</b>	
4.	Giá vốn hàng bán	11		711.876.769.514	631.405.186.102	1.768.901.955.840	787.228.338.034	
<b>5.</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	VI.3	<b>7.687.949</b>	<b>163.494.878.441</b>	<b>233.351.924.603</b>	<b>255.292.433.411</b>	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	65.482.716.494	20.905.101.457	342.292.735.509	229.835.490.565	
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	82.484.263.197	13.784.356.946	221.636.573.519	145.613.755.929	
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.265.080.053	40.613.459.784	167.092.348.141	141.652.135.628	
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	28.951.121.128	10.580.477.841	106.749.117.984	12.905.183.562	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	31.372.405.071	32.555.459.112	137.287.665.644	96.989.799.096	
<b>10.</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(77.317.384.953)</b>	<b>127.479.685.999</b>	<b>109.971.302.965</b>	<b>229.619.185.389</b>	
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	270.274.889	2.168.873.237	7.876.526.038	5.823.743.923	
12.	Chi phí khác	32	VI.8	39.895.445	5.003.026.765	10.816.789.315	7.476.533.310	
<b>13.</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>230.379.444</b>	<b>(2.834.153.528)</b>	<b>(2.940.263.277)</b>	<b>(1.652.789.387)</b>	
<b>14.</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(77.087.005.509)</b>	<b>124.645.532.471</b>	<b>107.031.039.688</b>	<b>227.966.396.002</b>	
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	12.789.780.753	27.732.428.570	24.213.485.503	27.732.428.570	
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-	
<b>17.</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(89.876.786.262)</b>	<b>96.913.103.901</b>	<b>82.817.554.185</b>	<b>200.233.967.432</b>	
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(89.876.786.262)				

*Nguyễn Thị Thanh Thảo*

**Nguyễn Thị Thanh Thảo**  
 Kế toán trưởng



**Bùi Tiến Thắng**  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 20 tháng 01 năm 2019

Bản thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

MẪU SỐ B 03 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>107.031.039.688</b>	<b>227.966.396.002</b>
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.901.823.421	4.958.839.939
Các khoản dự phòng	03		31.795.221.885	(6.871.762.649)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(84.178.768.725)	(438.089.851.306)
Chi phí lãi vay	06		167.092.348.141	141.652.135.628
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>225.641.664.410</b>	<b>(70.384.242.386)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		151.333.575.594	(357.941.817.829)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		390.950.712.188	(625.310.660.643)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		540.415.754.464	607.040.708.878
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.059.417.572	(11.170.796.782)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(169.156.645.294)	(156.350.553.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.341.522.607)	(29.585.163.179)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(68.026.086.800)	(9.472.913.876)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.057.876.869.527</b>	<b>(653.175.439.559)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(240.028.881.744)	(99.125.153.264)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		15.862.755.060	40.876.363.636
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.988.233.296.793)	(2.629.380.017.731)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.952.138.247.951	2.546.073.161.709
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.466.016.920.000)	(690.383.472.088)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		16.184.311.777	95.129.657.242
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.987.024.975	174.673.014.957
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.633.106.758.774)</b>	<b>(562.136.445.539)</b>

Bản thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này




**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	731.613.700.000		-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-		-
Tiền thu từ đi vay	33	2.858.094.439.747	2.968.999.745.695	
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.975.065.242.025)	(2.137.030.705.856)	
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(262.089.672)	(262.089.672)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-		-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>614.380.808.050</b>	<b>831.706.950.167</b>	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	39.150.918.803	(383.604.934.931)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	54.968.812.805	438.573.747.736	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-		-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>94.119.731.608</b>	<b>54.968.812.805</b>	



**Nguyễn Thị Thanh Thảo**  
Kê toán trưởng

**Bùi Tiến Thắng**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 01 tháng 01 năm 2019

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103002210 ngày 29/03/2004, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 31 số 0303315400 ngày 21 tháng 12 năm 2018.

Văn phòng của Công ty đặt tại 253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 290 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 là 261 người).

#### 2. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 4. Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 công ty có 11 công ty con và 04 công ty liên kết.

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng chính thức trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 05 năm 2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo quy ước giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

Các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính như sau:

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn không quá ba tháng mà có thể dễ dàng chuyển thành tiền và có rủi ro không đáng kể về việc thay đổi giá trị.

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Chúng khoán kinh doanh

Chúng khoán kinh doanh là loại chứng khoán được công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chúng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ ngoại trừ khoản lỗ đó nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập căn cứ vào giá trị thị trường của cổ phiếu hoặc khoản lỗ của bên được đầu tư, ngoại trừ khoản lỗ đó nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu phản ánh số tiền còn phải thu từ khách hàng và phải thu khác, được trình bày theo giá trị ghi sổ sau khi đã ghi giảm do các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

### 4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn, thể hiện các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng chưa tính hết vào chi phí trong kỳ phát sinh do các chi phí này liên quan đến nhiều kỳ hạch toán và được phân bổ vào chi phí theo thời gian mà lợi ích kinh tế do các khoản chi phí này mang lại.

### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được nhượng bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do nhượng bán hay thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cụ thể như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6
Máy móc, thiết bị	2 - 3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2 - 7
Thiết bị văn phòng	2 - 10

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

### 7. Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính được trình bày theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính khi các điều khoản thuê quy định chuyển giao phần lớn rủi ro và quyền lợi đối với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê.

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận như tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản. Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản nợ phải trả cho bên cho thuê tương ứng được trình bày trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Khoản thanh toán tiền thuê được chia ra thành chi phí tài chính và phải nợ gốc. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên thời hạn thuê để phản ánh tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư còn lại của khoản nợ phải trả về thuê tài chính cho mỗi kỳ kế toán.

Tài sản thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của Công ty. Trong trường hợp không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê tài chính được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cụ thể như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Năm

8

### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản vô hình là phần mềm máy tính và Website Công ty là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian hữu dụng ước tính là từ 02 đến 11 năm.

### 9. Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cụ thể như sau:

Nhà cửa

Năm

6 - 47

#### **10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện các khoản chi phí xây dựng, lắp đặt và các chi phí có liên quan trực tiếp khác để hình thành các tài sản cố định trong tương lai. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ không được khấu hao cho đến khi tài sản tương ứng được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

#### **11. Các khoản phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa đã được mua và dịch vụ đã được sử dụng mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **12. Doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi được xác định tương đối chắc chắn và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); và
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích và xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi được xác định tương đối chắc chắn và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư gốc và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

### **13. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

### **14. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành được tính căn cứ vào thuế suất áp dụng trong năm và kết quả kinh doanh trong năm đã được điều chỉnh cho vài khoản mục, mà cho rằng không được đánh giá hay được phép khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm cả khoản lỗ mang sang, nếu có. Do việc áp dụng luật và quy định về thuế đối với nhiều loại nghiệp vụ có thể được diễn giải khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán, trên cơ sở các chênh lệch tạm thời phát sinh giữa cơ sở tính thuế đối với tài sản hoặc công nợ và giá trị ghi sổ của chúng trên Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận tới chừng mực mà trong tương lai có thể phát sinh thu nhập chịu thuế để số chênh lệch tạm thời có thể được sử dụng đến.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### **15. Các bên liên quan**

Các bên được coi là có liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	18.632.478	1.291.000
Tiền gửi ngân hàng	84.089.252.627	21.990.572.562
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	10.011.846.503	32.976.949.243
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>94.119.731.608</u></b>	<b><u>54.968.812.805</u></b>

(\*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chứng khoán kinh doanh	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	182.729.724.638	157.484.229.897
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>182.729.724.638</u></b>	<b><u>157.484.229.897</u></b>

(\*\*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bên liên quan		
Công Ty CP Máy Tiến Phát	72.523.981.814	455.466.711.832
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	7.277.782.332	32.134.103.945
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	1.425.000.000	5.093.620.640
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	-	13.671.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	181.478.882	-
Bên thứ ba		
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		67.877.397.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	409.510.863	69.380.360.581
Khác	167.638.841.315	106.616.211.515
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>299.366.487.895</u></b>	<b><u>800.149.298.202</u></b>

### 4. Trả trước cho người bán

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bên liên quan		
Công ty CP Máy Tiến Phát	27.615.435.180	-
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	1.223.588.505	-
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Du Lịch Hiệp Phúc	-	384.900.000.000
Công ty CP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	105.000.000.000	105.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nguyễn Kim	-	70.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco HP	167.528.125.754	-
Công ty CP Địa Ốc A.C.B	126.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Tấn Hưng	522.000.000.000	-
Khác	172.241.534.072	204.380.309.223
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.121.608.683.511</u></b>	<b><u>764.280.309.223</u></b>
Ngắn hạn	1.116.214.463.811	758.280.309.223
Dài hạn	5.394.219.700	6.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.121.608.683.511</u></b>	<b><u>764.280.309.223</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 5. Phải thu về cho vay

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Bên liên quan		
Công ty CP May Tiến Phát	917.306.000.000	62.000.000.000
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	4.000.000.000	32.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	6.000.000.000	-
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	-	36.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	81.885.000.000	-
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	1.000.000.000	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	435.928.509.837
Công Ty CP Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	118.000.000.000
Công ty CP Thành Thành Nam	88.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản 66 Khác	127.047.758.383	170.960.694.445
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.466.938.758.383</b>	<b>856.089.204.282</b>
Ngắn hạn	1.447.060.694.445	738.089.204.282
Dài hạn	19.878.063.938	118.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.466.938.758.383</b>	<b>856.089.204.282</b>

### 6. Phải thu khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tạm ứng	26.548.406.488	22.414.960.011
Các khoản ký quỹ, ký cược	52.683.776.660	53.322.459.099
Các khoản phải thu khác	455.666.788.260	478.718.037.486
<i>Công ty CP May Tiến Phát</i>	37.998.093.854	62.416.667
<i>Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín</i>	104.006.944	91.027.778
<i>Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây</i>	35.000.000	-
<i>Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc</i>	98.583.333	661.062.500
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn</i>	32.083.333	-
<i>Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm</i>	8.089.680.419	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng</i>	92.050.000	101.692.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh</i>	-	68.782.324.317
<i>Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành Khác</i>	230.842.376.420	244.298.793.759
<i>Khác</i>	178.374.913.957	164.720.720.465
<b>Tổng cộng</b>	<b>534.898.971.408</b>	<b>554.455.456.596</b>
Ngắn hạn	317.555.742.859	323.029.128.269
Dài hạn	217.343.228.549	231.426.328.327
<b>Tổng cộng</b>	<b>534.898.971.408</b>	<b>554.455.456.596</b>

### 7. Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

	Giá trị gốc	Dự phòng trích lập	
	VND	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Nợ quá hạn			
Phải thu về cho vay			
<i>Công ty Xây Dựng Á Đông</i>	36.219.590.000	(36.219.590.000)	(36.219.590.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
<i>Công ty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X</i>	50.000.000.000	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
<b>Tổng cộng</b>		<b>(86.219.590.000)</b>	<b>(86.219.590.000)</b>

### 8. Hàng tồn kho

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công cụ, dụng cụ	24.840.000	12.249.665
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.774.566.989.279	3.165.121.539.944
Hàng hóa	12.620.252.402	13.029.004.260
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(5.701.760.000)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.781.510.321.681</b>	<b>3.178.162.793.869</b>

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án Phường Phú Thuận	2.090.256.837.745	2.513.106.675.386
Dự án Charmington Lapointe	52.670.101.681	302.494.284.943
Dự án Jamona Heights	61.071.636.284	130.240.946.104
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Dự án khu dân cư Phú Hữu	21.776.603.921	21.762.785.184
Dự án Carillon 5	45.559.584.658	75.961.852.399
Dự án Carillon 7	133.961.456.673	21.282.437.706
Dự án Ung Văn Khiêm	188.571.232.924	25.522.620.131
Dự án Charmington Iris	104.712.205.328	-
Khác	41.000.421.130	39.763.029.156
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.774.566.989.279</b>	<b>3.165.121.539.944</b>

(\*\*) Chi tiết dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Giá trị tồn kho ghi nhận VND	31/12/2018 Giá trị có thể thực hiện được VND	Số dự phòng trích lập VND
Dự án Khu nhà ở Thành Hưng - Nhơn Trạch, Đồng Nai	9.422.000.000	3.720.240.000	(5.701.760.000)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***9. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	10.946.637.468	375.732.996
Phát sinh tăng trong năm	3.404.492.827	18.007.178.425
Đã phân bổ trong năm	(12.340.360.070)	(7.436.273.953)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.010.770.225</b>	<b>10.946.637.468</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày đầu kỳ	249.090.909	1.023.943.943	9.955.446.639	11.287.636.583	22.516.118.074
Tăng trong kỳ	-	-	-	770.407.455	770.407.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Tại ngày cuối	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Tại ngày đầu kỳ	(103.787.880)	(1.023.943.943)	(1.902.847.526)	(6.654.040.558)	(9.684.619.907)
Khấu hao trong kỳ	(41.515.152)	-	(1.119.522.864)	(1.219.218.155)	(2.380.256.171)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	999.263.732	-	999.263.732
Tại ngày cuối kỳ	(145.303.032)	(1.023.943.943)	(2.023.106.658)	(7.873.258.713)	(11.065.612.346)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	145.303.029	-	8.052.599.113	4.633.596.025	12.831.498.167
Tại ngày cuối kỳ	103.787.877	-	6.933.076.249	4.184.785.325	11.221.649.451

**11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phương tiện vận tải, truyền dẫn		
Nguyên giá	1.288.022.909	1.288.022.909
Khấu hao lũy kế	(751.346.680)	(590.343.820)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>536.676.229</b>	<b>697.679.089</b>
Khấu hao trong kỳ	(161.002.860)	(161.002.860)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Phần mềm bán hàng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	-	4.334.415.880	2.508.310.000	6.842.725.880
Mua trong kỳ	90.175.781.818	192.000.000		90.367.781.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>90.175.781.818</u>	<u>2.508.310.000</u>	<u>4.526.415.880</u>	<u>97.210.507.698</u>
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO</b>				
Số dư đầu kỳ	-	(3.706.262.965)	(627.077.484)	(4.333.340.449)
Khấu hao trong kỳ	-	(273.522.126)	(228.028.176)	(501.550.302)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(3.979.785.091)</u>	<u>(855.105.660)</u>	<u>(4.834.890.751)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	<u>-</u>	<u>628.152.915</u>	<u>1.881.232.516</u>	<u>2.509.385.431</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>90.175.781.818</u>	<u>546.630.789</u>	<u>1.653.204.340</u>	<u>92.375.616.947</u>

**13. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, sản thương mại cho thuê VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu kỳ	31.511.064.374
Mua trong kỳ	145.600.635.705
Thanh lý, nhượng bán	(12.132.655.700)
Số dư cuối kỳ	<u>164.979.044.379</u>
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO</b>	
Số dư đầu kỳ	(3.662.130.399)
Khấu hao trong kỳ	(859.014.088)
Thanh lý, nhượng bán	318.537.471
Số dư cuối kỳ	<u>(4.202.607.016)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu kỳ	<u>27.848.933.975</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>160.776.437.363</u>

**14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí thực hiện phần mềm CRM theo hợp đồng 176/2017/HDKT/FHCM	5.141.052.246	-
Chi phí chuỗi nhà mẫu cho dự án Carillon	15.796.231.375	15.004.119.936
<b>Tổng cộng</b>	<u>20.937.283.621</u>	<u>15.004.119.936</u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

MẪU SỐ B 09 - DN

#### 15. Đầu tư vào công ty con

	Quyền biểu quyết	Lợi ích kinh tế	31/12/2018		01/01/2018	
			Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	-	145.869.243.328	(88.455.898)	145.581.623.328	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	52%	52%	18.104.940.000	(3.252.595.842)	18.104.940.000	(3.248.976.228)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	100%	100%	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	94.90%	94.90%	219.163.852.083	(76.586.406.392)	219.163.852.083	(96.279.705.756)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	92.20%	92.20%	293.940.224.000	-	293.940.224.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	63.43%	74%	444.000.000.000	-	128.000.000.000	-
Công ty TNHH DV QL BDS Sài Gòn Thương Tín	100%	100%	537.079.300.000	(16.876.512.225)	-	-
Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	50%	50%	5.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	90%	90%	608.400.000.000	(28.106.273.487)	-	-
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản TTC Land Long An	100%	100%	700.000.000	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	99.07%	99.07%	<b>50.000.000</b>	<b>(8.566.493)</b>	<b>875.790.639.411</b>	<b>(99.528.681.984)</b>

#### 16. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

	Quyền biểu quyết	Lợi ích kinh tế	31/12/2018		01/01/2018	
			Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	-	-	1.000.000.000	(703.333.532)	1.000.000.000	(703.333.532)
Công ty CP Bao Bi Kho Bãi Bình Tây	34.516.744.137	-	34.516.744.137	-	50.701.055.914	-
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	488.186.700.000	-	488.186.700.000	-	488.186.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	11.800.000.000	-	11.800.000.000	-	11.800.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>535.503.444.137</b>	<b>(703.333.532)</b>	<b>535.503.444.137</b>	<b>(703.333.532)</b>	<b>551.687.755.914</b>	<b>(703.333.532)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 17. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công Ty CP May Tiến Phát	18.230.998.907	18.230.998.907
Cty CP Đầu tư Tín Việt	39.875.000.000	39.875.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>258.105.998.907</b>	<b>258.105.998.907</b>

### 18. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	4.865.011.746	4.265.119.436
Phát sinh tăng trong năm	12.163.588.222	8.728.071.926
Đã phân bổ trong năm	(7.287.138.551)	(8.128.179.616)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.741.461.417</b>	<b>4.865.011.746</b>

### 19. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí môi giới và phí dịch vụ khách hàng của các dự án	136.817.597.736	80.100.520.150
<b>Tổng cộng</b>	<b>136.817.597.736</b>	<b>80.100.520.150</b>

### 20. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Bên liên quan		
Công Ty CP May Tiến Phát	-	142.840.068.160
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	21.229.329.516	2.334.613.942
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	54.430.680	160.700.100
Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công	-	3.024.889.772
Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	8.108.562.531	3.796.327.322
Bên thứ ba		
Công ty CP Đầu Tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	45.925.218.918	85.978.322.776
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	59.943.232.278	61.482.237.250
Khác	73.005.760.879	56.711.458.242
<b>Tổng cộng</b>	<b>240.166.534.802</b>	<b>388.228.617.564</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Bên liên quan		
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn		
Thương Tín	1.491.589.065	739.057.065
Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	319.042.585.200	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản		
Đông Sài Gòn	25.531.779.649	
Công Ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	136.171.960.014	-
Bên thứ ba		
Vũ Thị Hồng Hạnh	-	143.000.000.000
Công ty CP Thương mại Hải Phòng Plaza	75.500.000.000	-
Khác	986.999.432.628	1.912.482.742.093
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.544.737.346.556</u></b>	<b><u>2.056.221.799.158</u></b>

**22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp, khấu trừ trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế TNDN tạm				
nộp khi chuyển				
nhượng BDS	(21.686.253.179)	11.414.825.544	6.015.006.923	(16.286.434.558)
Thuế TNCN truy				
thu từ những năm				
trước	-	-	12.094.348	(12.094.348)
Thuế thu nhập				
doanh nghiệp	15.357.620.445	24.213.485.503	22.729.246.880	16.841.859.068
Thuế thu nhập cá				
nhân	2.238.206.753	22.389.815.257	21.919.863.691	2.708.158.319
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(4.090.425.981)</u></b>	<b><u>58.018.126.304</u></b>	<b><u>50.676.211.842</u></b>	<b><u>3.251.488.481</u></b>
			31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			16.298.528.906	21.686.253.179
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			19.550.017.387	17.595.827.198

**23. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí dự án sàn thương mại Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí lãi vay	24.141.276.950	26.847.578.875
Khác	137.038.904.041	299.135.970
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>350.963.795.221</u></b>	<b><u>216.930.329.075</u></b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 24. Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư theo hợp đồng phân phối bất động sản		
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn</i>	403.657.500	2.000.000
<i>Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc</i>	2.000.000	7.829.633.239
<i>Khác</i>	1.163.443.831.404	95.350.587.839
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	109.883.736	-
Nhận ký quỹ, ký cược	30.762.021.028	19.795.895.110
Khác	1.744.704.784	3.376.764.278
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.204.029.322.031</u></b>	<b><u>133.918.104.045</u></b>
Ngắn hạn	1.189.892.315.553	120.221.057.649
Dài hạn	14.137.006.478	13.697.046.396
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.204.029.322.031</u></b>	<b><u>133.918.104.045</u></b>

### 25. Vay và nợ thuê tài chính

#### 25.1. Ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vay cá nhân (a)	310.565.548.448	339.240.121.624
Vay tổ chức (b)	202.780.700.000	
<i>Công ty CP Năng Lượng Thương Tín</i>	12.749.700.000	12.749.700.000
<i>Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây</i>	13.100.000.000	38.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn</i>	-	58.800.000.000
<i>Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc</i>	126.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành</i>	9.500.000.000	10.500.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Mai Lan</i>	-	117.900.000.000
<i>Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management</i>	2.500.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Thành Tạo</i>	38.431.000.000	
<i>Khác</i>	-	3.200.000.000
Vay ngân hàng thương mại	217.518.921.338	235.772.874.593
<i>NH TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn</i>	-	50.000.000.000
<i>NH TMCP Phương Đông - SGD</i> (c)	5.040.624.980	22.443.472.651
<i>NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn</i> (d)	85.708.526.021	53.411.536.842
<i>NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất</i> (e)	67.230.770.337	79.917.865.100
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Trung Tâm</i> (f)	31.539.000.000	-
<i>NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn</i>	28.000.000.000	-
<i>NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 - Hồ Chí Minh</i>	-	30.000.000.000

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Trái phiếu thường ngắn hạn	-	300.000.000.000
<i>Tổng công ty CP Bảo Hiểm Bưu Điện</i>	-	50.000.000.000
<i>Cty TNHH MTV Đại Vạn Phú</i>	-	20.000.000.000
<i>Quỹ Vietnam Debt Fund SPC</i>	-	200.000.000.000
<i>Tổng công ty CP Bảo Hiểm Bảo Long</i>	-	30.000.000.000
Nợ phải trả trong vòng 12 tháng	573.063.573.631	203.342.963.918
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.303.928.743.417</b>	<b>1.319.505.660.135</b>

- (a) Đây là khoản vay từ các cá nhân có lãi suất vay từ 9% - 10,5% được dùng để tài trợ vốn lưu động. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (b) Đây là khoản vay từ các tổ chức có lãi suất vay từ 7% - 11% được dùng để tài trợ vốn lưu động. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (c) Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Phương Đông dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (d) Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hóc Môn dùng để tài trợ vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay này là 10,9%/năm.
- (e) Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thống với lãi suất của khoản vay này là 8,8%/năm và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.
- (f) Khoản vay từ ngân hàng Sài Gòn Thương Tín với lãi suất là 10,5%/năm và được đảm bảo bằng 21 căn hộ tại dự án Jamona Heights.

### 25.2. Dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vay ngân hàng thương mại (g)	281.806.023.737	340.639.118.563
<i>NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ</i>	-	59.950.000.000
<i>NH TMCP Á Châu - CN Tân Thuận</i>	26.250.000.000	-
<i>NH TMCP Phương Đông - SGD</i>	75.666.595.354	277.359.695.354
<i>NH TMCP Tiên Phong - CN TPHCM</i>	51.605.768.317	3.329.423.209
<i>NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn</i>	77.283.660.066	-
<i>NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 - Hồ Chí Minh</i>	51.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn (h)	1.330.000.000.000	400.000.000.000
<i>Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương</i>	470.000.000.000	-
<i>NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở</i>	120.000.000.000	200.000.000.000
<i>NH Quốc Tế VIB - CN HCM</i>	120.000.000.000	200.000.000.000
<i>NH TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM</i>	300.000.000.000	-
<i>NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở</i>	100.000.000.000	-
<i>Tổng Công ty CP Bảo Hiểm Bưu Điện</i>	50.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú</i>	20.000.000.000	-
<i>Quỹ Vietnam Debt Fund SPC</i>	150.000.000.000	-
Phụ trội trái phiếu	95.890.411	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.814.642.861)	(3.878.571.429)
Vay dài hạn dưới hình thức thuê tài chính	109.204.034	371.293.706
	<b>1.605.196.475.321</b>	<b>737.131.840.840</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### Trừ:

Nợ phải trả trong vòng 12 tháng, trong đó:		
Vay ngân hàng thương mại	(112.954.369.597)	(203.080.874.242)
Trái phiếu thương đến hạn trả	(460.000.000.000)	-
Nợ dài hạn đến hạn trả dưới hình thức thuê tài chính	(109.204.034)	(262.089.676)
	<u>(573.063.573.631)</u>	<u>(203.342.963.918)</u>

**Tổng cộng** **1.032.132.901.690** **533.788.876.922**

Các khoản vay dài hạn này được hoàn trả như sau: 31/12/2018 01/01/2018  
VND VND

Trả ngay hoặc trả trong vòng một năm 573.063.573.631 203.342.963.918  
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm 1.032.132.901.690 533.788.876.922  
Sau năm thứ năm

Trừ: Khoản nợ được trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở mục vay và nợ ngắn hạn) (573.063.573.631) (203.342.963.918)

Khoản nợ phải trả sau 12 tháng **1.032.132.901.690** **533.788.876.922**

(g) Đây là khoản vay từ các ngân hàng thương mại với lãi suất vay từ 5% - 10,3% được dùng để tài trợ cho các dự án đang thực hiện của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền giá trị sử dụng đất của dự án đang thực hiện.

(h) Chi tiết như sau:

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 (VND)
<b>Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá cho</b>			
Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương (iv)	10,00%	2021	470.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở (i)	10,50%	2020	120.000.000.000
NH Quốc Tế VIB - CN HCM (i)	10,50%	2020	120.000.000.000
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (iii)	12,00%	2019	300.000.000.000
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	11,00%	2021	100.000.000.000
Tổng Công ty CP Bảo Hiểm Bưu Điện (ii)	11,50%	2020	50.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú (ii)	11,50%	2020	20.000.000.000
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC (ii)	11,50%	2020	150.000.000.000
Phụ trội trái phiếu			95.890.411
Chi phí phát hành trái phiếu			(6.814.642.861)
<b>Cộng</b>			<b>1.323.281.247.550</b>

(i) Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc (một công ty con) theo hợp đồng số 000504 ngày 06/01/2017.

(ii) Trong kỳ, 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 được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án Charmington Plaza và 54,53 triệu cổ phiếu của công ty CP Tín Nghĩa mà Công ty đang nắm giữ.

(iv) Trái phiếu được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án Tân Hưng.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

MẪU SỐ B 09 - DN

### 26. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng vốn chủ sở hữu
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>2.170.691.340.000</b>	<b>441.956.044.101</b>	<b>(11.890.000)</b>	<b>97.168.783.844</b>	<b>20.411.145.621</b>	<b>443.077.701.611</b>	<b>3.173.293.125.177</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	200.233.967.432	200.233.967.432
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(13.437.440.704)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.479.146.902)	-
Phát hành cổ phiếu	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>	<b>2.438.724.240.000</b>	<b>333.441.184.101</b>	<b>(11.890.000)</b>	<b>106.127.077.647</b>	<b>24.890.292.522</b>	<b>465.877.041.437</b>	<b>3.369.047.945.707</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	173.674.777.094	173.674.777.094
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	(20.023.396.743)	-	(20.023.396.743)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	953.502.510.000	(180.000.000)	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(221.888.810.000)	(221.888.810.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>3.392.226.750.000</b>	<b>333.261.184.101</b>	<b>(11.890.000)</b>	<b>126.150.474.390</b>	<b>24.890.292.522</b>	<b>286.758.992.136</b>	<b>4.163.275.803.149</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 27. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	339.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Cổ phiếu quỹ	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Cổ phiếu đang lưu thông	339.221.486	3.392.214.860.000	243.871.235	2.438.712.350.000

Tất cả cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là cổ phiếu phổ thông, mệnh giá của cổ phiếu là 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.

### 28. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2018	01/01/2018
Ngoại tệ các loại (USD)	30.735,23	101

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	726.376.332.799	772.513.491.241
Doanh thu dịch vụ môi giới	4.195.067.103	12.948.817.269
Doanh thu cho thuê văn phòng	15.814.988.806	5.501.740.636
Doanh thu dịch vụ quản lý	15.847.671.712	1.965.057.269
Doanh thu dịch vụ khác	1.955.478.099	4.191.549.519
	<b>764.189.538.519</b>	<b>797.120.655.934</b>
<b>Trừ:</b>		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	56.878.324
Hàng bán bị trả lại	52.305.081.056	2.163.713.067
	<b>52.305.081.056</b>	<b>2.220.591.391</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>711.884.457.463</b>	<b>794.900.064.543</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	644.663.588.371	609.893.442.296
Giá vốn dịch vụ môi giới	1.607.364.653	10.366.901.082
Giá vốn cho thuê văn phòng	27.048.085.317	4.247.026.561
Giá vốn dịch vụ quản lý	32.596.794.993	2.915.532.343
Giá vốn dịch vụ khác	259.176.180	3.982.283.820
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.701.760.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>711.876.769.514</u></b>	<b><u>631.405.186.102</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Lãi tiền gửi	3.315.579.860	2.906.740.886
Lãi cho vay	13.304.124.219	17.969.193.906
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.291.202.000	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	19.571.810.415	24.443.255
Doanh thu hoạt động tài chính khác		4.723.410
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>65.482.716.494</u></b>	<b><u>20.905.101.457</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Chi phí lãi vay	50.265.080.053	40.613.459.784
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.363.928.568	(12.135.920.532)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	21.322.083.235	(14.848.374.523)
Chi phí tài chính khác	6.533.171.341	155.192.217
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>82.484.263.197</u></b>	<b><u>13.784.356.946</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Chi phí nhân viên	1.275.242.239	72.854.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.707.672.703	8.019.883.817
Chi phí bằng tiền khác	4.968.206.186	2.487.739.755
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>28.951.121.128</u></b>	<b><u>10.580.477.841</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B 09 - DN

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Chi phí nhân viên	20.310.851.145	15.276.664.671
Chi phí đồ dùng văn phòng	631.540.092	424.590.158
Chi phí khấu hao	705.471.252	643.332.310
Thuế, phí, lệ phí	15.560.364	39.017.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.904.547.224	11.883.563.114
Chi phí bằng tiền khác	4.804.434.994	4.288.291.313
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.372.405.071</b>	<b>32.555.459.112</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	480.000.000
Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	227.636.021	1.570.382.139
Các khoản thu nhập khác	42.638.868	118.491.098
<b>Tổng cộng</b>	<b>270.274.889</b>	<b>2.168.873.237</b>

**8. Chi phí khác**


	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	9.895.442	4.203.284.114
Các khoản chi phí khác	30.000.003	799.742.651
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.895.445</b>	<b>5.003.026.765</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý IV - 2018 VND	Quý IV - 2017 VND
Thuế TNDN từ hoạt động Bất động sản	12.789.780.753	27.732.428.570
Thuế TNDN từ các hoạt động khác	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>12.789.780.753</b>	<b>27.732.428.570</b>



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Tiên Thăng  
Tổng Giám đốc  
Ngày 20 tháng 01 năm 2019

