



TTC LAND

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 HỢP NHẤT

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2018

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ tài chính bắt đầu 01/01/2018 đến 31/12/2018	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2 - 5
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6 - 7
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 47

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.547.933.969.405	7.847.939.154.190
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	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
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		182.729.724.638	157.484.229.897
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.2a	182.729.724.638	157.484.229.897
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.142.394.199.934	3.502.810.424.659
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.3	461.482.046.438	1.365.169.953.467
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.328.890.872.895	901.169.369.554
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6.4a	2.058.149.244.445	991.339.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	6.5a	380.180.851.674	331.440.712.874
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	6.6	(86.308.815.518)	(86.308.815.518)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	6.7	4.008.440.781.208	4.035.959.237.571
Hàng tồn kho	141		4.014.142.541.208	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	6.8a	3.031.331.306	11.801.363.696
Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.736.535.443	7.140.424.351
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.16	27.356.817.321	28.306.643.734
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.240.466.121.420	1.706.122.304.535
Các khoản phải thu dài hạn	210		245.113.512.187	356.969.043.327
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	6.000.000.000
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	6.4b	19.878.063.938	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	6.5b	219.841.228.549	232.969.043.327
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		619.163.180.006	132.829.102.567
Tài sản cố định hữu hình	221	6.9	13.223.184.664	13.814.468.821
- Nguyên giá	222		25.183.612.611	24.154.757.735
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11.960.427.947)	(10.340.288.914)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	6.10	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	6.11	605.403.319.113	118.316.954.657
- Nguyên giá	228		621.479.951.879	126.861.170.061
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(16.076.632.766)	(8.544.215.404)
Bất động sản đầu tư	230	6.12	266.131.741.846	134.755.884.508
- Nguyên giá	231		272.329.811.591	138.861.831.586
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.198.069.745)	(4.105.947.078)
Tài sản dở dang dài hạn	240		20.937.283.621	15.004.119.936
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XD/CB dở dang	242	6.13	20.937.283.621	15.004.119.936
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		877.037.624.932	888.055.588.797
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6.2b	634.562.624.932	647.180.588.797
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6.2c	242.475.000.000	240.875.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.2a	-	-
Tài sản dài hạn khác	260		212.082.778.828	178.508.565.400
Chi phí trả trước dài hạn	261	6.8b	24.268.597.480	17.206.976.971
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	31.746.577.730
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		138.290.170.879	128.113.762.092
Lợi thế thương mại	269	6.14	49.524.010.469	1.441.248.607
CỘNG TÀI SẢN	270		10.788.400.090.825	9.554.061.458.725

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

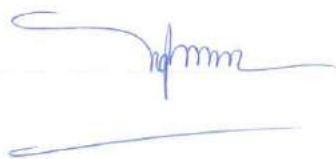
NGUỒN VỐN	Mã số	31/12/2018	01/01/2018
NỢ PHẢI TRẢ	300	6.280.813.215.935	6.070.388.136.375
Nợ ngắn hạn	310	5.078.599.359.629	5.457.126.488.057
Phải trả người bán ngắn hạn	311 6.15	335.680.281.389	527.675.883.756
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.647.948.150.149	2.802.737.146.204
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 6.16	43.927.316.580	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 6.17	385.294.185.097	501.210.031.072
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	44.021.432.943	80.693.174.964
Phải trả ngắn hạn khác	319 6.18a	1.207.884.007.707	119.588.733.927
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 6.19a	1.397.814.134.607	1.386.056.867.185
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322 6.20	12.675.090.802	4.608.751.180
Quỹ bình ổn giá	323	-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
Nợ dài hạn	330	1.202.213.856.306	613.261.648.318
Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	38.525.760.000	51.367.680.000
Phải trả dài hạn khác	337 6.18b	27.088.926.478	26.853.966.396
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 6.19b	1.032.132.901.690	535.040.001.922
Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	104.466.268.138	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.507.586.874.890	3.483.673.322.350
Vốn chủ sở hữu	410	6.21	4.507.586.874.890	3.483.673.322.350
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		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.441.184.101
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(11.890.000)	(11.890.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		130.100.031.184	110.076.634.441
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		351.598.301.241	380.411.551.264
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		115.814.595.274	151.719.396.919
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		235.783.705.967	228.692.154.345
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		275.522.205.842	196.141.310.022
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.788.400.090.825	9.554.061.458.725

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI TIẾN THẮNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	7.1	926.718.257.978	1.009.153.695.482	3.040.168.657.781	1.841.810.918.248
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	7.1	58.165.861.446	5.342.350.097	111.494.351.305	16.964.893.734
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	7.1	868.552.396.532	1.003.811.345.385	2.928.674.306.476	1.824.846.024.514
Giá vốn hàng bán		11	7.2	741.337.152.505	687.505.280.542	2.290.922.666.873	1.275.350.239.824
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20		127.215.244.027	316.306.064.843	637.751.639.603	549.495.784.690
Doanh thu hoạt động tài chính		21	7.3	77.340.461.665	13.877.593.219	230.310.291.772	148.121.618.118
Chi phí tài chính		22	7.4	63.391.474.517	37.987.923.457	200.698.912.281	205.350.966.592
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23		51.509.043.100	23.494.501.756	171.262.817.280	127.990.442.621
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		24		666.593.890	1.906.716.449	1.189.251.276	3.657.557.198
Chi phí bán hàng		25	7.5	16.778.247.299	72.076.898.823	156.299.628.620	102.584.268.539
Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	7.6	54.665.496.563	38.489.485.012	173.355.153.329	117.772.605.197
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30		70.387.081.203	183.536.067.219	338.897.488.421	275.567.119.678
Thu nhập khác		31		840.982.388	3.176.891.066	9.956.284.181	13.259.986.076
Chi phí khác		32		1.524.317.047	7.078.128.537	15.005.471.487	13.649.979.554
Lợi nhuận khác		40		(683.334.659)	(3.901.237.471)	(5.049.187.306)	(389.993.478)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50		69.703.746.544	179.634.829.748	333.848.301.115	275.177.126.200
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		51		44.127.508.116	41.270.042.242	76.854.243.124	72.265.530.669
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		52		7.121.315.418	(6.835.766.067)	16.043.248.172	(16.042.533.008)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60		18.454.923.010	145.200.553.573	240.950.809.819	218.954.128.539

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
 Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

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
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.454.923.010	145.200.553.573	240.950.809.819	218.954.128.539
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		19.084.685.383	141.427.097.177	235.783.705.967	228.692.154.345
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(629.762.373)	4.448.456.396	5.167.103.852	(9.738.025.806)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7.5	59	580	787	913
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	7.5				

Ngày 20 tháng 01 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



BÙI TIẾN THẮNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị:

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm
		đến cuối quý này năm nay	đến cuối quý này năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	346.382.151.285	275.177.126.200
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	12.712.943.987	9.770.862.601
- Các khoản dự phòng	03	-	(42.981.040)
- 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	(117.330.115.112)	(292.729.491.887)
- Chi phí lãi vay	06	141.144.678.855	127.990.442.621
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	382.909.659.015	120.165.958.495
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	564.696.324.897	(884.426.987.589)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(46.071.983.708)	(384.295.891.143)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	330.346.179.571	1.153.794.499.555
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.194.615.318)	(23.236.364.964)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(144.409.879.682)	(168.488.309.712)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(65.503.915.134)	(93.750.780.957)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.857.380.974)	(12.194.754.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.011.914.388.667	(292.432.630.665)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(621.579.485.857)	(206.839.389.205)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	15.885.482.333	39.000.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.638.194.594.265)	(2.870.630.017.731)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.141.760.995.423	1.929.410.605.121
Tiền chi mua thêm các công ty con	25	(832.028.214.229)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(709.687.500)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	11.017.963.865	239.273.657.241
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	149.916.546.146	55.326.714.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.773.221.306.584)	(815.168.117.581)

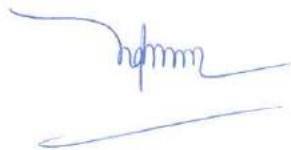
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		đến cuối quý này năm nay	đến cuối quý này năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	731.613.700.000	-
Tiền thu từ góp vốn của cổ đông thiểu số	31	74.650.800.000	119.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	926.266.792.756	2.832.378.620.692
Tiền trả nợ gốc vay	34	(917.154.535.894)	(2.189.911.886.267)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	(262.089.672)	(262.089.672)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	815.114.667.190	761.204.644.753
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	104.436.830.282	450.832.933.775
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	158.244.579.555	104.436.830.282

Ngày 20 tháng 01 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI TIẾN THẮNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 31 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400.

Mã số thuế: 4103002210

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.392.226.750.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình)./. Bổ sung: Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Bổ sung: Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Bổ sung: Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Bổ sung: Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xi mạ điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Bổ sung: Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở chính đặt tại 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM.

Tổng số các công ty con: 11 (mười một) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 11 (mười một) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu năm giữ tại ngày 31/12/2018	
		31/12/2018	01/01/2018
Công ty TNHH 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	95,00%	95,00%
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 và Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	90,07%	89,60%
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (ii)	Dịch vụ	63,43%	52,03%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm (thuyết minh 5.1)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	
Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	100,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,07%	
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (thuyết minh 5.2)	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	95,17%	

(i) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21/07/2015, 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 31/12/2018, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

(ii) Trong kỳ, 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 kiểm soát là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu nắm giữ tại ngày 31/12/2018	
		31/12/2018	01/12/2018
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	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Dịch vụ	39,05%	39,05%

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ 12 tháng kết thúc ngày 31/12/2018 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.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty mẹ và các Công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ 12 tháng kết thúc ngày 31/12/2018 này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2. Cơ sở hợp nhất

- (i) Công ty con là các đơn vị chịu kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 ("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 chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào vốn chủ sở hữu.
- (iii) Mất quyền kiểm soát: khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn 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 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.
- (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 không 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.
- (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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.3. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

4.5. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06
Máy móc và thiết bị	02 - 03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 10

Tài sản cố định 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 được 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

(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.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình.

(iii) Website

Chi phí phát triển website của Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	10
Nhà cửa	06 - 47

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

4.9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.10. Chi phí trả trước

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 01 đến 03 năm.

4.11. 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 và 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.

4.12. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.14. Trái phiếu phát hành

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.

4.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.17. Thuế

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

4.18. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) 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.
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iv) Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, thành phẩm đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (v) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, cổ tức và lãi chênh lệch tỷ giá. Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

4.19. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là 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 trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

5 HỢP NHẤT KINH DOANH

5.1. Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm

Vào tháng 06 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 VND.

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	227.508.264.550	586.618.804.386
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 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)	-	(3.477.456.251)
Phải trả ngắn hạn khác	(26.277.242)	-	(26.277.242)
Vay ngắn hạn	(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	-	(45.501.652.910)	(45.501.652.910)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	309.036.926.305	182.006.611.640	491.043.537.945
Tài sản thuần được mua lại (100%)			491.043.537.945
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
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			46.035.762.055

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

5.2. Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng

Vào tháng 09 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 VND.

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	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)	-
Giá trị QSD đất	-	404.251.000.000	404.251.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	73.815.453	-	73.815.453
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	293.004.026	-	293.004.026
Phải thu dài hạn khác	245.000.000	-	245.000.000
Tài sản cố định hữu hình - giá trị còn lại	877.810.606	-	877.810.606
Chi phí trả trước dài hạn	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	(4.722.983.110)	-	(4.722.983.110)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(74.667.944.785)	(74.667.944.785)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	25.839.596.710	298.671.779.141	324.511.375.851
Tài sản thuần được mua lại (95,17%)			308.837.476.397
Khoản thanh toán cho việc mua lại			314.060.000.000
Khoản tiền thu được			1.798.645.473
Khoản tiền thanh toán thuần			312.261.354.527
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			3.423.878.129

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Tiền

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (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 (i)	16.197.571.683	47.976.949.243
Cộng	158.244.579.555	104.436.830.282

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	182.729.724.638	-	157.484.229.897	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm (i)	182.729.724.638	-	157.484.229.897	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	-	-	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 1 năm	-	-	-	-
Cộng	182.729.724.638	-	157.484.229.897	-

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nếu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018 (VND)					
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				634.562.624.932	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	1.180.000	59,00%	(i)	12.201.637.751	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	100.000	50,00%	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	19.527.468	39,05%	39,05%	491.138.472.793	-	(*)
Công ty Cổ phần Bao Bì Kho bãi Bình Tây	2.985.820	21,33%	21,33%	30.984.632.262	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	51.435.363.033	-	(*)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	3.065.500	12,09%	(i)	47.802.519.093	-	(*)
Đầu tư khác vào công ty khác				242.475.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Việt	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng		(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mới Đại Nam	100.000	3,17%	3,17%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	8,00%	8,00%	1.600.000.000	-	(*)
Cộng				877.037.624.932	-	(*)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

		01/01/2018 (VND)				
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				647.180.588.797		(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành		1.180.000	59,00% (i)	11.800.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		100.000	50,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Công		19.527.468	39,05%	490.662.403.731	-	(*)
Công ty Cổ phần Bao Bi Kho bãi Bình Tây		4.385.820	31,33%	45.000.367.318	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An		2.052.000	24,00%	51.735.168.730	-	(*)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		3.065.500	12,09%	46.982.649.018	-	(*)
Đầu tư khác vào công ty khác				240.875.000.000		(*)
Cty CP Đầu Tư Tín Việt		3.625.000	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng			(ii)	200.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mới Đại Nam		100.000	3,17%	1.000.000.000	-	(*)
Cộng				888.055.588.797		(*)

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

(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 59% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành. Tuy nhiên, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông thì 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 khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào 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 30/06/2018, 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 của khoản đầu tư.

6.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Phải thu khách hàng là bên liên quan	94.195.046.644	792.282.914.648
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	94.195.046.644	792.282.914.648
Phải thu khách hàng là đối tượng độc lập	364.814.977.261	572.887.038.819
- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	-	59.457.319.503
- Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Các khách hàng khác	317.377.107.105	463.519.826.627
Cộng	461.482.046.438	1.365.169.953.467

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.4 Phải thu về cho vay

a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu cho vay là bên liên quan	1.625.279.550.000	-	399.885.000.000	-
- Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	1.496.963.550.000	-	259.950.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hùng Anh Năm (là "Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm" trước khi mua)	-	-	19.935.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	124.000.000.000	-	120.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	3.316.000.000	-	-	-
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	1.000.000.000	-	-	-
Phải thu cho vay là đối tượng độc lập	432.669.694.445	50.000.000.000	591.454.204.282	50.000.000.000
- Công ty CP Thành Thành Nam	88.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	18.094.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	28.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	-	6.525.694.445	-
- Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	350.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	-	435.928.509.837	-
- 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	-
- Thái Văn Chuyên - một nhân viên	-	-	21.500.000.000	-
- Huỳnh Thảo Linh - một nhân viên	-	-	50.000.000.000	-
Cộng	2.058.149.244.445	50.000.000.000	991.339.204.282	50.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

b. Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công Ty CP Thực Phẩm CJ Cầu Tre	-		118.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	19.061.397.275		-	
- Trần Lam Thông - một cổ đông	816.666.663		-	
Cộng	19.878.063.938		118.000.000.000	

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

6.5 Phải thu khác**a. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	112.436.888.897		118.753.812.566	
- Bồi thường phải thu	-		3.903.145.732	
- Phải thu cổ tức và lãi cho vay	100.015.352.684		99.310.224.668	
- Tạm ứng cho nhân viên (ii)	40.235.572.136		98.651.147.949	
- Phải thu ngắn hạn khác	127.493.037.957		10.822.381.959	
Cộng	380.180.851.674		331.440.712.874	

(i) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phản ánh khoản tiền trả trước của 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) Khoản tạm ứng của nhân viên cho mục đích hoạt động kinh doanh của tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất (i)	142.257.584.919		178.158.369.228	
- Ký quỹ dài hạn (ii)	55.139.276.660		52.476.927.660	
- Phải thu dài hạn khác	-		2.333.746.439	
Cộng	219.841.228.549		232.969.043.327	

(i) 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.

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	120.475.737.521	156.376.521.830
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	20.161.847.398	20.161.847.398
- Công ty Xây dựng Công trình 547	1.620.000.000	1.620.000.000
Cộng	142.257.584.919	178.158.369.228

(ii) Chi tiết như sau

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Công ty TNHH Sản Xuất Căn Nhơn Hoà	10.476.927.660	10.476.927.660
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam	42.000.000.000	42.000.000.000
- Ban quản trị tòa nhà Imperia An Phú	2.500.000.000	-
- Các đối tượng khác	162.349.000	-
Cộng	55.139.276.660	52.476.927.660

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.6 Nợ quá hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
Trên 03 năm	86.308.815.518	-	86.308.815.518	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Á Đông	36.219.590.000	-	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH TMDV KD Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Nha Trang	22.923.706	-	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Hàm Tân	66.301.812	-	66.301.812	-

6.7 Hàng tồn kho

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	858.289.726	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ	215.689.182	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	4.000.099.655.779	-	4.021.990.978.026	-
- Hàng hóa BĐS	12.823.491.402	(5.701.760.000)	13.029.004.260	-
- Hàng hóa	145.415.119	-	939.255.285	-
Cộng	4.014.142.541.208	(5.701.760.000)	4.035.959.237.571	-

Chi tiết dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

(i) Chi tiết như sau

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Dự án Bắc Rạch Bà Bướm	2.076.936.022.805	2.513.106.675.386
- Dự án Jamona Home Resort	357.430.430.201	500.958.312.682
- Dự án Charmington Plaza	599.807.781.201	-
- Dự án Jamona Golden Silk	2.620.496.454	280.582.122.649
- Dự án Jamona Heights	57.898.802.753	206.018.943.760
- Dự án Charmington LaPointe	52.670.101.681	302.494.284.943
- Dự án Charmington Iris	98.480.601.655	-
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	-
- Dự án Carillon 5	45.698.080.652	75.961.852.399
- Dự án Carillon 7	210.308.436.682	30.847.463.245
- Dự án Ung Văn Khiêm	188.571.232.924	25.522.620.131
- 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 Trung Tâm cao ốc phức hợp Nguyễn Kim - Đà Nẵng	12.579.965.326	-
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Các dự án khác	39.477.542.746	25.390.670.037
Cộng	4.000.099.655.779	4.021.990.978.026

6.8 Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Chi phí thuê hoạt động	-	9.023.322.187
- Công cụ, dụng cụ	1.623.711.000	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.407.620.306	2.778.041.509
Cộng	3.031.331.306	11.801.363.696

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Tại ngày 01/01/2018	17.206.976.971	4.635.569.862
- Phát sinh tăng	17.015.088.429	22.400.171.939
- Đã phân bổ	(9.953.467.920)	(9.828.764.830)
Tại ngày 31/12/2018	24.268.597.480	17.206.976.971

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá					
01/01/2018	249.090.909	1.107.843.943	11.003.692.095	11.794.130.788	24.154.757.735
Tăng trong kỳ	-	-	1.130.830.909	989.676.546	2.120.507.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
31/12/2018	249.090.909	1.107.843.943	10.921.529.748	12.508.549.396	25.183.612.611
Giá trị hao mòn					
01/01/2018	(103.787.880)	(1.035.130.607)	(2.210.794.603)	(6.990.575.824)	(10.340.288.914)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(16.779.996)	(1.390.439.628)	(1.263.056.836)	(2.711.791.612)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
31/12/2018	(145.303.032)	(1.051.910.603)	(2.601.970.499)	(8.161.243.813)	(11.960.427.947)
Giá trị còn lại					
01/01/2018	145.303.029	72.713.336	8.792.897.492	4.803.554.964	13.814.468.821
31/12/2018	103.787.877	55.933.340	8.533.288.773	4.530.174.674	13.223.184.664

Tại ngày 31/12/2018 tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 4,69 tỷ VND (01/01/2018 là 6,47 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.

6.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính (VND)	Website của Công ty (VND)	Quyền sử dụng đất (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá				
01/01/2018	7.295.494.653	111.561.227	119.454.114.181	126.861.170.061
Tăng trong kỳ	192.000.000	-	494.426.781.818	494.618.781.818
31/12/2018	7.487.494.653	111.561.227	613.880.895.999	621.479.951.879
Giá trị hao mòn				
01/01/2018	(4.536.822.564)	(111.561.227)	(3.895.831.613)	(8.544.215.404)
Khấu hao trong năm	(569.460.306)	-	(6.962.957.056)	(7.532.417.362)
31/12/2018	(5.106.282.870)	(111.561.227)	(10.858.788.669)	(16.076.632.766)
Giá trị còn lại				
01/01/2018	2.758.672.089	-	115.558.282.568	118.316.954.657
31/12/2018	2.381.211.783	-	603.022.107.330	605.403.319.113

Tại ngày 31/12/2018, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ 90 tỷ VND (01/01/2018: không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.11 Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

Là phương tiện vận chuyển.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2018	1.288.022.909	(590.343.820)	697.679.089
Tăng trong kỳ	-	(161.002.860)	(161.002.860)
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/12/2018	1.288.022.909	(751.346.680)	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 thành toán tiền thuê.

6.12 Bất động sản đầu tư

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2018	138.861.831.586	(4.105.947.078)	134.755.884.508
Tăng trong kỳ	145.600.635.705	(2.410.660.138)	143.189.975.567
Giảm trong kỳ	(12.132.655.700)	318.537.471	(11.814.118.229)
31/12/2018	272.329.811.591	(6.198.069.745)	266.131.741.846

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.

6.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
- Các căn nhà mẫu thuộc dòng sản phẩm dự án Carillon	15.796.231.375	15.004.119.936
- Phần mềm giải pháp quản trị BĐS trên nền Microsoft Dynamics 365 CRM	5.141.052.246	-
Cộng	20.937.283.621	15.004.119.936

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.14 Lợi thế thương mại

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2018	4.633.289.140	(3.192.040.533)	1.441.248.607
Tăng trong kỳ	51.524.386.204	(3.441.624.342)	48.082.761.862
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/12/2018	56.157.675.344	(6.633.664.875)	49.524.010.469

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.

6.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các nhà cung cấp là bên liên quan	77.900.000.000	77.900.000.000	269.583.491.432	269.583.491.432
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
- Công Ty Cổ phần Máy 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
Các nhà cung cấp là đối tượng độc lập	257.780.281.389	265.376.384.783	245.928.142.324	245.928.142.324
- 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 Xây dựng Thương Mại Thuận Việt	59.943.232.278	59.943.232.278	61.482.237.250	61.482.237.250
- 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 Cổ phần Bốn Phương	5.983.625.818	5.983.625.818	7.239.414.100	7.239.414.100
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	3.534.540.063	3.534.540.063	11.582.640.063	11.582.640.063
Các nhà cung cấp khác	110.493.664.312	110.493.664.312	47.745.528.135	52.727.739.636
Cộng	335.680.281.389	352.485.594.432	527.675.883.756	527.675.883.756

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

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.16 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.011.404.573	28.042.787.562
- Các loại thuế khác	4.345.412.748	263.856.172
Cộng	27.356.817.321	28.306.643.734

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	3.537.861.381	3.537.861.381	1.036.251.667	1.036.251.667
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.559.661.227	36.559.661.227	25.209.333.237	25.209.333.237
- Thuế thu nhập cá nhân	3.829.793.972	3.829.793.972	3.199.656.954	3.199.656.954
- Các loại thuế khác	-	-	133.794.526	133.794.526
Cộng	43.927.316.580	43.927.316.580	29.579.036.384	29.579.036.384

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

6.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Jamona Golden Silk	42.334.014.852	287.523.246.441
- Chi phí lãi vay	14.016.460.428	20.434.112.597
- Chi phí hoạt động	139.160.095.587	3.469.057.804
Cộng	385.294.185.097	501.210.031.072

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.18 Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
- Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	1.163.849.488.904	94.581.179.234
- Ký quỹ ngắn hạn nhận được	21.370.586.950	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	310.608.743	174.841.023
- Phải trả khác (i)	18.790.099.531	8.418.641.377
Cộng	<u>1.207.884.007.707</u>	<u>119.588.733.927</u>

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

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	1.531.452.194
Cộng	<u>50.335.233</u>	<u>1.531.452.194</u>

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.

b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
- Công ty TNHH Một thành viên Marone	10.839.571.200	10.839.571.200
- Công ty TNHH Một thành viên Marfive	12.841.920.000	12.841.920.000
- Các đối tượng khác	3.407.435.278	3.172.475.196
Cộng	<u>27.088.926.478</u>	<u>26.853.966.396</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.19 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngắn hạn (*)	824.750.560.976	824.750.560.976	612.747.996.217	612.747.996.217
- Nợ dài hạn đến hạn trả	573.063.573.631	573.063.573.631	473.308.870.968	473.308.870.968
- Trái phiếu thường ngắn hạn (**)	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Cộng	1.397.814.134.607	1.397.814.134.607	1.386.056.867.185	1.386.056.867.185

(*) Chi tiết như sau:

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Vay ngắn hạn là bên liên quan	13.100.000.000	38.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bao Bì Kho bãi Bình Tây (i)	13.100.000.000	38.000.000.000
Vay ngắn hạn là đối tượng độc lập	811.650.560.976	574.747.996.217
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (i)	9.500.000.000	10.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – SGD (i)	5.040.624.980	22.443.472.651
- Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn (ii)	85.708.526.021	30.000.000.000
- Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất (ii)	67.230.770.337	103.329.401.942
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Trung Tâm (Sacombank) (iii)	31.539.000.000	-
- Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam (i)	28.000.000.000	30.000.000.000
- Ngân hàng thương mại Cổ phần Á Châu – CN Sài Gòn (iv)	131.135.091.190	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (i)	104.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (i)	-	2.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Tạo (i)	38.431.000.000	-
- Vay các đối tượng cá nhân (i)	310.565.548.448	325.975.121.624
Cộng	824.750.560.976	612.747.996.217

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

(ii) Khoản vay ngân hàng theo các hợp đồng hạn mức sau:

- Hợp đồng vay có hạn mức tối đa 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 31/12/2018 là 12 tỷ VND (01/01/2018 là 12 tỷ VND) và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

bì và Kho bãi Bình tây được sở hữu bởi Công ty với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2018 là 30.984.632.262 VND.

- Hợp đồng vay 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 31/12/2018 là 50,8 tỷ VND.
 - Hợp đồng vay có hạn mức tối đa là 68,7 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2018 là 73,9 tỷ VND (01/01/2018 là 73,9 tỷ VND).
- (iii) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng 21 căn hộ tại dự án Jamona Heights có giá trị ghi sổ 56 tỷ VND tại ngày 31/12/2018.
- (iv) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo giá trị căn hộ tại dự án Jamona Golden Silk có giá trị ghi sổ trị giá 229 tỷ VND tại ngày 31/12/2018.

() Chi tiết như sau:**

	Lãi suất năm	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho			
- Tổng Công ty Bảo hiểm Bưu Điện	10,50%	-	50.000.000.000
- Công ty TNHH Một thành viên Đại Vạn Phú	10,50%	-	20.000.000.000
- Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	10,50%	-	200.000.000.000
- Công ty Bảo hiểm Bảo Long	10,50%	-	30.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	12,00%	-	-
Cộng		-	300.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay dài hạn	281.806.023.737	281.806.023.737	611.856.150.613	611.856.150.613
- Trái phiếu thường dài hạn (*)	1.323.281.247.550	1.323.281.247.550	396.121.428.571	396.121.428.571
- Nợ thuê tài chính (**)	109.204.034	109.204.034	371.293.706	371.293.706
	1.605.196.475.321	1.605.196.475.321	1.008.348.872.890	1.008.348.872.890
Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng	(573.063.573.631)	(573.063.573.631)	(473.308.870.968)	(473.308.870.968)
Cộng	1.032.132.901.690	1.032.132.901.690	535.040.001.922	535.040.001.922

(*) Chi tiết như sau:

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 (VND)
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá cho			
- 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)
Cộng			1.323.281.247.550

- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

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

(**) *Chi tiết như sau:*

	31/12/2018		
	Tổng khoản thanh toán thuế tài chính (VND)	Tiền lãi thuê (VND)	Nợ gốc (VND)
- Trong vòng 1 năm	178.002.569	68.798.539	109.204.030
- Trong vòng 2 đến 5 năm	-	-	-
Cộng	178.002.569	68.798.539	109.204.030

6.20 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
01/01/2018	4.608.751.180	9.556.979.885
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế	21.813.510.704	7.246.525.645
Quỹ khen thưởng, phúc lợi đã chi	(13.747.171.082)	(12.194.754.350)
31/12/2018	12.675.090.802	4.608.751.180

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

6.21 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Cổ phiếu quỹ (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2017	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 trái 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)
Biến 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	-	-	-	11.434.651.851	4.479.146.901	(15.913.798.752)	118.000.000.000	118.000.000.000
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.246.525.645)	-	(7.246.525.645)
31/12/2017	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

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Cổ phiếu quỹ (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2018	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
Phát hành cổ phiếu	953.502.510.000	(180.000.000)	-	-	-	(221.888.810.000)	-	731.433.700.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	235.783.705.967	5.167.103.852	240.950.809.819
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	-	-	-	-	-	-	(287.620.000)	(287.620.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	-	16.460.965	16.460.965
Vốn góp cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	74.650.806.203	74.650.806.203
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Các điều chỉnh	-	-	-	-	-	(21.813.510.704)	-	(21.813.510.704)
31/12/2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	351.598.301.241	275.522.205.842	4.507.586.874.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.222.675	243.872.424
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	339.222.675	243.872.424
- Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	243.872.424
Cổ phiếu quỹ	1.189	1.189
- Cổ phiếu phổ thông	1.189	1.189
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.221.486	243.871.235
- Cổ phiếu phổ thông	339.221.486	243.871.235

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2018	Từ 01/01/2017
	đến 31/12/2018	đến 31/12/2017
	(VND)	(VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	2.438.724.240.000	2.170.691.340.000
Vốn góp tăng trong kỳ	953.502.510.000	268.032.900.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000

6.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

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

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

7.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2018	Từ 01/01/2017
	đến 31/12/2018	đến 31/12/2017
	(VND)	(VND)
Tổng doanh thu	3.040.168.657.781	1.841.810.918.248
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.865.263.888.339	1.683.265.815.015
- Doanh thu dịch vụ	88.151.847.043	101.203.350.057
- Doanh thu cho thuê	46.670.262.500	31.290.142.856
- Doanh thu dịch vụ khác	40.082.659.899	26.051.610.320
Các khoản giảm trừ doanh thu	111.494.351.305	16.964.893.734
- Chiết khấu thương mại	-	16.536.620.666
- Hàng bán bị trả lại	111.494.351.305	428.273.068
Doanh thu thuần	2.928.674.306.476	1.824.846.024.514

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

7.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Giá vốn bán bất động sản	2.160.374.882.977	1.201.327.475.782
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.314.083.028	33.556.118.460
- Giá vốn cho thuê	52.826.300.143	16.940.974.479
- Giá vốn khác	57.705.640.725	23.525.671.103
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.701.760.000	-
Cộng	2.290.922.666.873	1.275.350.239.824

7.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Lãi tiền gửi ngân hàng	10.909.838.521	12.415.689.263
- lãi cho vay	106.047.480.769	103.799.244.010
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	28.352.550.946	2.593.705.500
- Doanh thu từ các khoản đầu tư	45.415.688.223	27.806.229.345
- Chênh lệch tỷ giá	-	-
- Doanh thu tài chính khác	39.584.733.313	1.506.750.000
Cộng	230.310.291.772	148.121.618.118

7.4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Chi phí lãi vay	171.262.817.280	127.990.442.621
- Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	4.363.928.568	66.804.815.294
- Chi phí tài chính khác	25.072.166.433	10.555.708.677
Cộng	200.698.912.281	205.350.966.592

7.5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Chi phí nhân viên	4.236.427.956	11.242.504.352
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.351.108.875	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.776.791.007	83.746.406.528
- Chi phí bằng tiền khác	43.935.300.782	7.595.357.659
Cộng	156.299.628.620	102.584.268.539

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

7.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
- Chi phí nhân viên	77.398.180.359	56.117.122.416
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.025.517.715	2.682.030.013
- Chi phí khấu hao	10.145.309.639	5.460.408.185
- Thuế phí, lệ phí	304.579.679	313.431.371
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.498.191.575	34.737.663.754
- Phân bổ lợi thế thương mại	1.139.836.239	865.405.032
- Chi phí bằng tiền khác	24.843.538.123	17.596.544.426
Cộng	173.355.153.329	117.772.605.197

7.7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	235.783.705.967	228.692.154.345
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	(21.813.510.704)	(6.022.080.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	221.353.916.046	222.670.074.345
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	339.222.675	243.872.424
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	787	913

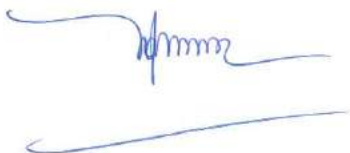
(*) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền:

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 (VND)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	243.872.424
Ảnh hưởng phát hành cổ phiếu ngày 14/06/2018	73.161.370
Ảnh hưởng phát hành cổ phiếu ngày 21/11/2018	22.188.881
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	339.222.675

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

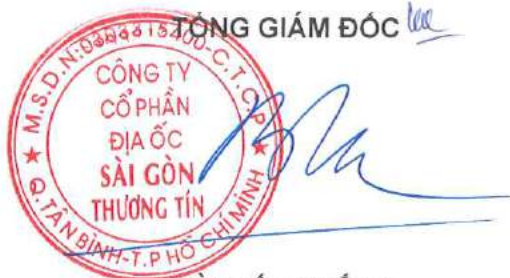
Ngày 20 tháng 01 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



The stamp is circular with a red border. Inside, it contains the text: "M.S.D.N: 0000000000-0000000000", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN", and "Q. TÂN BÌNH - T. P. HỒ CHÍ MINH". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

BÙI TIẾN THẮNG