



TTCLAND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, phường 02, quận Tân Bình, Hồ Chí Minh

MST : 0303315400

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2019

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ tài chính bắt đầu 01/01/2019 đến 31/03/2019	
- 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 - 46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.368.597.376.757	8.404.892.772.653
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	66.645.449.502	158.244.579.555
Tiền	111		54.745.257.441	142.047.007.872
Các khoản tương đương tiền	112		11.900.192.061	16.197.571.683
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		149.604.724.638	182.729.724.638
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	149.604.724.638	182.729.724.638
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.833.206.707.005	4.031.914.858.573
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.3	311.171.168.470	462.203.738.098
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.089.750.364.436	1.331.556.478.761
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	2.065.768.340.332	2.058.149.244.445
Phải thu ngắn hạn khác	136	6.5a	452.825.649.285	266.314.212.787
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	4.266.230.681.185	3.975.878.925.817
Hàng tồn kho	141		4.266.230.681.185	3.981.580.685.817
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(5.701.760.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		52.909.814.427	56.124.684.070
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6.8a	2.942.022.793	3.031.331.306
Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.695.198.646	25.736.535.443
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.16	23.272.592.988	27.356.817.321
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 03 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.660.701.140.201	2.436.490.291.402
Các khoản phải thu dài hạn	210		368.397.957.220	355.480.151.08€
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	5.394.219.700
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	19.766.666.662	19.878.063.938
Phải thu dài hạn khác	216	6.5b	343.237.070.858	330.207.867.448
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		650.523.058.134	654.794.819.553
Tài sản cố định hữu hình	221	6.9	12.697.779.619	13.223.184.664
- Nguyên giá	222		25.304.525.337	25.221.850.360
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.606.745.718)	(11.998.665.696)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	6.11	496.425.514	536.676.229
- Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(791.597.395)	(751.346.680)
Tài sản cố định vô hình	227	6.10	637.328.853.001	641.034.958.660
- Nguyên giá	228		658.334.451.879	658.307.170.061
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(21.005.598.878)	(17.272.211.401)
Bất động sản đầu tư	230	6.12	264.509.986.103	266.131.741.846
- Nguyên giá	231		272.329.811.591	272.329.811.591
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.819.825.488)	(6.198.069.745)
Tài sản dở dang dài hạn	240		21.154.439.958	22.473.477.257
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XDDB dở dang	242	6.13	21.154.439.958	22.473.477.257
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	6.2b	973.693.035.413	845.284.149.959
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		731.218.035.413	602.809.149.959
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		242.475.000.000	242.475.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		382.422.663.373	292.325.951.701
Chi phí trả trước dài hạn	261	6.8b	50.875.768.607	24.380.096.743
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		127.439.570.154	139.270.840.614
Lợi thế thương mại	269	6.14	204.107.324.612	128.675.014.344
CỘNG TÀI SẢN	270		11.029.298.516.958	10.841.383.064.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 03 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	31/03/2019	01/01/2019
NỢ PHẢI TRẢ	300	6.432.200.262.530	6.357.403.066.703
Nợ ngắn hạn	310	5.076.012.438.213	5.064.074.235.672
Phải trả người bán ngắn hạn	311 6.15	239.314.700.847	339.067.578.915
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.437.880.705.848	1.647.948.150.149
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 6.16	20.419.146.441	43.927.927.726
Phải trả người lao động	314	4.416.186.307	3.354.760.355
Chi phí phải trả ngắn hạn	315 6.17a	384.897.443.498	376.494.911.355
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	93.175.585.216	44.021.432.943
Phải trả ngắn hạn khác	319 6.18a	1.486.284.866.532	1.199.804.327.288
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 6.19a	1.399.789.236.799	1.397.814.134.607
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
Quý khen thưởng, phúc lợi	322 6.20	9.834.566.725	11.641.012.334
Quý bình ổn giá	323	-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
Nợ dài hạn	330	1.356.187.824.317	1.293.328.831.031
Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333 6.17b	93.074.316.582	97.276.987.691
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	38.525.760.000
Phải trả dài hạn khác	337 6.18b	26.721.140.528	27.078.926.478
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 6.19b	1.104.511.351.230	1.032.132.901.690
Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	93.355.255.977	98.314.255.172
Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
Quý phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 03 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.597.098.254.428	4.483.979.997.352
Vốn chủ sở hữu	410	6.21	4.597.098.254.428	4.483.979.997.352
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.261.184.101
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	130.100.031.184
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		414.462.180.929	331.191.377.780
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		325.492.470.312	116.612.441.397
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		88.969.710.617	214.578.936.383
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		302.169.705.692	272.322.251.765
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.029.298.516.958	10.841.383.064.055

Ngày 26 tháng 4 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

Quý 1 năm 2019

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	187.278.574.058	809.401.627.222	187.278.574.058	809.401.627.222	187.278.574.058	809.401.627.222	187.278.574.058	809.401.627.222
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	7.1	15.134.560.306	1	15.134.560.306	1	15.134.560.306	1	15.134.560.306	1
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	7.1	172.144.013.752	809.401.627.221	172.144.013.752	809.401.627.221	172.144.013.752	809.401.627.221	172.144.013.752	809.401.627.221
Giá vốn hàng bán	11	7.2	63.050.200.808	670.939.333.000	63.050.200.808	670.939.333.000	63.050.200.808	670.939.333.000	63.050.200.808	670.939.333.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		109.093.812.944	138.462.294.221	109.093.812.944	138.462.294.221	109.093.812.944	138.462.294.221	109.093.812.944	138.462.294.221
Doanh thu hoạt động tài chính	21	7.3	48.565.060.532	25.864.242.999	48.565.060.532	25.864.242.999	48.565.060.532	25.864.242.999	48.565.060.532	25.864.242.999
Chi phí tài chính	22	7.4	62.399.040.803	41.396.615.756	62.399.040.803	41.396.615.756	62.399.040.803	41.396.615.756	62.399.040.803	41.396.615.756
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		41.048.190.257	38.672.194.051	41.048.190.257	38.672.194.051	41.048.190.257	38.672.194.051	41.048.190.257	38.672.194.051
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		36.485.373.454	(1.342.615.430)	36.485.373.454	(1.342.615.430)	36.485.373.454	(1.342.615.430)	36.485.373.454	(1.342.615.430)
Chi phí bán hàng	25	7.5	2.768.681.696	61.998.787.123	2.768.681.696	61.998.787.123	2.768.681.696	61.998.787.123	2.768.681.696	61.998.787.123
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.6	44.425.305.995	33.830.305.153	44.425.305.995	33.830.305.153	44.425.305.995	33.830.305.153	44.425.305.995	33.830.305.153
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		84.551.218.436	25.758.213.758	84.551.218.436	25.758.213.758	84.551.218.436	25.758.213.758	84.551.218.436	25.758.213.758
Thu nhập khác	31	7.7	2.892.873.835	3.349.034.927	2.892.873.835	3.349.034.927	2.892.873.835	3.349.034.927	2.892.873.835	3.349.034.927
Chi phí khác	32	7.8	519.359.114	11.172.741.631	519.359.114	11.172.741.631	519.359.114	11.172.741.631	519.359.114	11.172.741.631
Lợi nhuận khác	40		2.373.514.721	(7.823.706.704)	2.373.514.721	(7.823.706.704)	2.373.514.721	(7.823.706.704)	2.373.514.721	(7.823.706.704)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		86.924.733.157	17.934.507.054	86.924.733.157	17.934.507.054	86.924.733.157	17.934.507.054	86.924.733.157	17.934.507.054
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.351.433.402	492.645.973	2.351.433.402	492.645.973	2.351.433.402	492.645.973	2.351.433.402	492.645.973
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(4.958.999.196)	7.963.646.601	(4.958.999.196)	7.963.646.601	(4.958.999.196)	7.963.646.601	(4.958.999.196)	7.963.646.601
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		89.532.298.951	9.478.214.480	89.532.298.951	9.478.214.480	89.532.298.951	9.478.214.480	89.532.298.951	9.478.214.480

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.

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
Quý 1 năm 2019

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		89.532.298.951	9.478.214.480	89.532.298.951	9.478.214.480
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		88.969.710.617	8.361.676.248	88.969.710.617	8.361.676.248
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		562.588.334	1.116.538.232	562.588.334	1.116.538.232
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Ngày 26 tháng 4 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI TIẾN THẮNG

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

Quý 1 năm 2019

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	86.924.733.157	17.934.507.054
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.003.473.957	2.983.956.337
- Các khoản dự phòng	03	(5.701.760.000)	-
- 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	(42.194.395.080)	(24.301.809.387)
- Lãi, lỗ trong công ty liên doanh liên kết	05	(36.485.373.454)	-
- Chi phí lãi vay	06	41.048.190.257	38.672.194.051
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(1.302.496.606)	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	48.292.372.231	35.288.848.055
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	120.991.294.907	25.825.151.697
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(284.649.995.368)	(84.799.694.025)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	196.252.688.257	138.400.651.834
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25.197.282.847)	4.450.720.854
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(41.048.190.257)	(47.622.434.018)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.106.578.028)	(32.556.743.031)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.024.824.851	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(9.289.582.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(440.866.254)	29.696.919.211
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	-	(49.279.207.750)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	92.445.273	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(268.300.000.000)	(72.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	293.917.301.389	121.783.333.334
Tiền chi mua thêm các công ty con, công ty liên kết	25	(258.185.912.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.462.400.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42.101.949.807	16.512.238.795
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(187.911.815.531)	16.516.364.379

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)

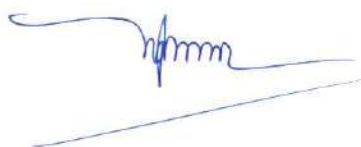
Quý 1 năm 2019

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ góp vốn của cổ đông thiểu số	31	22.400.000.000	-
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	423.748.293.587	566.545.346.191
Tiền trả nợ gốc vay	34	(349.394.741.855)	(537.507.769.519)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	96.753.551.732	29.037.576.672
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(91.599.130.053)	75.250.860.262
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	158.244.579.555	104.436.830.282
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	66.645.449.502	179.687.690.544

Ngày 26 tháng 4 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI TIẾN THẮNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2019

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 dư 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: 14 (mười bốn) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 14 (mười bốn) 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)

Quý 1 năm 2019

Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn chủ sở hữu nắm giữ</i>	
		31/03/2019	01/01/2019
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	Dịch vụ	63,43%	52,03%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	100,00%	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%	99,07%
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Sản xuất; kinh doanh; dịch vụ	95,17%	95,17%
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza (thuyết minh 5)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	91,00%	0%
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC LAND Hưng Điền	Phát triển và kinh doanh bất động sản	61,00%	0%
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	0%

- (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 31/03/2019, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Quý 1 năm 2019

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu nắm giữ	
		31/03/2019	01/01/2019
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	47,14%	21,33%
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 03 tháng đầu năm 2019 kết thúc ngày 31/03/2019 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 31/03/2019 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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 31/03/2019 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)

Quý 1 năm 2019

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

Tài sản cố định được phân 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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

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)

Quý 1 năm 2019

5 HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào tháng 01 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại 91,00% vốn của Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza với tổng số tiền thanh toán là 163,8 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	215.300.798	-	215.300.798
Trả trước cho người bán	76.631.659.000	-	76.631.659.000
Phải thu khác	752.790.086	-	752.790.086
Phải thu dài hạn khác	12.550.000.000	-	12.550.000.000
Giá trị quyền sử dụng đất – Giá trị còn lại	66.720.837.500	-	66.720.837.500
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	69.324.800	-	69.324.800
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.254.603.539	-	13.254.603.539
Phải trả người bán ngắn hạn	(29.342.466)	-	(29.342.466)
Vay dài hạn	(77.000.000.000)	-	(77.000.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	93.165.173.257	-	93.165.173.257
Tài sản thuần được mua lại (91,00%)			84.780.307.664
Khoản thanh toán cho việc mua lại			163.800.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			79.019.692.336
Khoản tiền thu được			215.300.798
Khoản tiền thanh toán thuần			163.584.699.202

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

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tiền mặt	211.832.685	116.754.251
Tiền gửi ngân hàng	54.533.424.756	141.930.253.621
Các khoản tương đương tiền (i)	11.900.192.061	16.197.571.683
Cộng	66.645.449.502	158.244.579.555

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

Quý 1 năm 2019

6.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	149.604.724.638	-	182.729.724.638	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm (i)	149.604.724.638	-	182.729.724.638	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	-	-	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 1 năm	-	-	-	-
Cộng	149.604.724.638	-	182.729.724.638	-

(*) 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 (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2019

b. Đầu tư tài chính dài hạn

		31/03/2019 (VND)			
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý
Số lượng				Dự phòng	
	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh			731.218.035.413	
1.180.000	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	59,00%	(i)	12.149.676.187	- (*)
100.000	Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	50,00%	50,00%	1.000.000.000	- (*)
19.527.468	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	39,05%	39,05%	521.871.945.383	- (*)
6.913.820	Công ty Cổ phần Bao Bì Kho bãi Bình Tây	47,14%	47,14%	125.068.423.695	- (*)
2.052.000	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	24,00%	24,00%	17.301.454.544	- (*)
3.065.500	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	12,09%	(i)	53.826.535.604	- (*)
	Đầu tư khác vào công ty khác			242.475.000.000	
3.625.000	Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Việt	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	- (*)
100.000	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mới Đại Nam	3,17%	3,17%	1.000.000.000	- (*)
160.000	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	8,00%	8,00%	1.600.000.000	- (*)
	Cộng			973.693.035.413	- (*)

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)

Quý 1 năm 2019

		01/01/2019 (VND)		Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH		Dự phòng		Giá trị hợp lý	
		Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết					
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh									
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành		1.180.000	59,00%	(i)	602.809.149.959	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		100.000	50,00%	50,00%	12.201.637.751	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công		19.527.468	39,05%	39,05%	1.000.000.000	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Bao Bi Kho bãi Bình Tây		2.985.820	21,33%	21,33%	485.355.034.444	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An		2.052.000	24,00%	24,00%	31.091.603.815	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		3.065.500	12,09%	12,51%	19.681.761.033	-	-	-	(*)
Đầu tư khác vào công ty khác									
Cty CP Đầu Tư Tín Việt		3.625.000	9,13%	9,13%	53.479.112.916	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng			(ii)	(ii)	242.475.000.000	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mới Đại Nam		100.000	3,17%	3,17%	39.875.000.000	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66		160.000	8,00%	8,00%	200.000.000.000	-	-	-	(*)
Cộng					845.284.149.959	-	-	-	(*)

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2019

(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

	31/03/2019	01/01/2019
	(VND)	(VND)
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	25.594.769.742	95.128.547.344
<i>Phải thu khách hàng là đối tượng độc lập</i>		
- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	6.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	5.333.942.142	6.092.104.364
- Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Các khách hàng khác	250.332.563.897	311.073.193.701
Cộng	311.171.168.470	462.203.738.098

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

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

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

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

Quý 1 năm 2019

6.4 Phải thu về cho vay**a. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/03/2019		01/01/2019	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu cho vay là bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	1.592.563.550.000	-	1.496.963.550.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	-	120.000.000.000	-
- Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	10.100.000.000	-	10.100.000.000	-
- Công ty CP Thương mại Hải Phòng Plaza	-	-	350.000.000	-
<i>Phải thu cho vay là đối tượng độc lập</i>				
- Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	-	6.525.694.445	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	14.663.095.887	-	18.094.000.000	-
- Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	-	88.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	-	85.700.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	16.616.000.000	-	3.316.000.000	-
- Công ty TNHH TM-DV Kinh doanh Địa ốc Việt REMAX	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	29.600.000.000	-	28.100.000.000	-
- Công ty CP Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
- Đặng Nhân Dung	15.500.000.000	-	-	-
Cộng	2.065.768.340.332	-	2.058.149.244.445	-

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)

Quý 1 năm 2019

b. Phải thu về cho vay dài hạn

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	19.000.000.000	-	19.061.397.275	-
- Trần Lam Thông - một cổ đông	766.666.662	-	816.666.663	-
Cộng	19.766.666.662	-	19.878.063.938	-

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

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

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	-	8.387.173.667	-
- Bồi thường phải thu	-	-	3.903.145.732	-
- Phải thu cổ tức và lãi cho vay	167.967.779.463	-	122.573.871.150	-
- Tạm ứng cho nhân viên (ii)	57.044.636.110	-	117.571.685.880	-
- Phải thu ngắn hạn khác	227.813.233.712	-	13.878.336.358	-
Cộng	452.825.649.285	-	266.314.212.787	-

(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)
 Quý 1 năm 2019

b. Phải thu dài hạn khác

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất (i)	275.547.794.198	-	275.068.590.788	-
- Ký quỹ dài hạn (ii)	67.689.276.660	-	53.638.276.660	-
- Phải thu dài hạn khác	-	-	1.501.000.000	-
Cộng	343.237.070.858	-	330.207.867.448	-

(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.

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	231.321.579.830	230.842.376.420
- Khác	44.226.214.368	44.226.214.368
Cộng	275.547.794.198	275.068.590.788

(ii) Chi tiết như sau

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Công ty TNHH Sản xuất Căn Nhon 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
- Ký quỹ công trình Trung tâm TM Hải Phòng Plaza	12.550.000.000	-
- Các đối tượng khác	2.662.349.000	1.161.349.000
Cộng	67.689.276.660	53.638.276.660

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Quý 1 năm 2019

6.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/03/2019		01/01/2019	
	(VND)		(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

	31/03/2019		01/01/2019	
	(VND)		(VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	917.907.826	-	906.283.726	-
- Công cụ, dụng cụ	152.762.818	-	215.689.182	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	4.261.454.522.103	-	3.967.512.899.530	-
- Hàng hóa BĐS	3.705.488.438	-	12.945.813.379	(5.701.760.000)
Cộng	4.266.230.681.185	-	3.981.580.685.817	(5.701.760.000)

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)

Quý 1 năm 2019

(i) Chi tiết như sau

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Dự án Bắc Rạch Bà Bướm	1.950.612.904.528	2.083.461.328.838
- Dự án Jamona Home Resort	400.139.429.514	359.483.252.300
- Dự án Charmington Plaza	573.956.040.739	563.100.807.666
- Dự án Jamona Golden Silk	9.703.647.191	590.767.497
- Dự án Jamona Heights	106.670.098.787	131.009.248.506
- Dự án Charmington LaPointe	24.627.229.333	52.672.780.469
- Dự án Charmington Iris	106.418.672.877	104.712.205.328
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.678.309.168
- Dự án Carillon 5	47.225.637.312	45.559.584.658
- Dự án Carillon 7	243.714.063.389	137.152.575.084
- Dự án Ung Văn Khiêm	210.550.068.929	188.571.232.924
- Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Trung Tâm cao ốc phức hợp Nguyễn Kim - Đà Nẵng	49.786.095.791	14.060.925.672
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Các dự án khác	280.430.473.014	29.338.029.889
Cộng	<u>4.261.454.522.103</u>	<u>3.967.512.899.530</u>

6.8 Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.942.022.793	3.031.331.306
Cộng	<u>2.942.022.793</u>	<u>3.031.331.306</u>

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)
- Tại ngày 01/01/2019	24.380.096.743
- Phát sinh tăng do mua sắm	1.094.283.035
- Phát sinh tăng do điều chỉnh trong kỳ	27.053.254.371
- Đã phân bổ	(1.651.865.542)
Tại ngày 31/03/2019	<u>50.875.768.607</u>

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

Quý 1 năm 2019

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					
01/01/2019	249.090.909	1.107.843.943	11.068.769.747	12.796.145.761	25.221.850.360
Tăng trong kỳ	-	-	-	257.000.000	257.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(174.325.023)	-
31/03/2019	249.090.909	1.107.843.943	10.921.529.748	12.508.549.396	25.304.525.337
Giá trị hao mòn					
01/01/2019	(145.303.032)	(1.051.910.603)	(2.607.481.014)	(8.193.971.047)	(11.998.665.696)
Khấu hao trong kỳ	(10.378.788)	(6.376.817)	(368.147.319)	(296.323.899)	(681.226.823)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	73.146.801	73.146.801
31/03/2019	(155.681.820)	(1.023.378.368)	(2.975.628.333)	(8.452.057.197)	(12.606.745.718)
Giá trị còn lại					
01/01/2019	103.787.877	55.933.340	8.461.288.733	4.602.174.714	13.223.184.664
31/03/2019	93.409.089	49.556.523	8.093.141.414	4.461.672.593	12.697.779.619

Tại ngày 31/03/2019 tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 4,69 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				
01/01/2019	7.400.494.653	198.561.227	650.708.114.181	658.307.170.061
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Điều chỉnh trong kỳ	-	-	27.281.818	-
31/03/2019	7.400.494.653	198.561.227	650.735.395.999	658.334.451.879
Giá trị hao mòn				
01/01/2019	(5.086.949.534)	(130.894.563)	(12.054.367.304)	(17.272.211.401)
Khấu hao trong năm	(57.747.795)	(64.732.044)	(3.610.907.638)	(3.733.387.477)
31/03/2019	(5.144.697.329)	(195.626.607)	(15.665.274.942)	(21.005.598.878)
Giá trị còn lại				
01/01/2019	2.313.545.119	67.666.664	638.653.746.877	641.034.958.660
31/03/2019	2.255.797.324	2.934.620	635.070.121.057	637.328.853.001

Tại ngày 31/03/2019, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ 90 tỷ VND 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)

Quý 1 năm 2019

6.11 Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

Phương tiện vận chuyển.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
01/01/2019	1.288.022.909	(751.346.680)	536.676.229
Tăng trong kỳ	-	(40.250.715)	(40.250.715)
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2019	<u>1.288.022.909</u>	<u>(791.597.395)</u>	<u>496.425.514</u>

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.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
01/01/2019	272.329.811.591	(6.198.069.745)	266.131.741.846
Tăng trong kỳ	-	(1.621.755.743)	(1.621.755.743)
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2019	<u>272.329.811.591</u>	<u>(7.819.825.488)</u>	<u>264.509.986.103</u>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>(VND)</u>	<u>(VND)</u>
- Các căn nhà mẫu thuộc dòng sản phẩm dự án Carillon	16.013.387.712	17.332.425.011
- Phần mềm giải pháp quản trị BĐS trên nền Microsoft Dynamics 365 CRM	5.141.052.246	5.141.052.246
Cộng	<u>21.154.439.958</u>	<u>22.473.477.257</u>

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)
Quý 1 năm 2019

6.14 Lợi thế thương mại

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	139.474.521.528	(10.799.507.184)	128.675.014.344
Tăng trong kỳ	79.019.692.336	(3.587.382.068)	(3.587.382.068)
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2019	218.494.213.864	(14.386.889.252)	204.107.324.612

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

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Các nhà cung cấp là bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	5.437.624.149	5.437.624.149	-	-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	65.400.000.000	65.400.000.000	77.900.000.000	77.900.000.000
<i>Các nhà cung cấp là đối tượng độc lập</i>				
- Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	18.185.218.918	18.185.218.918	45.925.218.918	45.925.218.918
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.841.673.299	34.841.673.299	59.943.232.278	59.943.232.278
- Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bình Minh	12.678.197.630	12.678.197.630	16.238.631.218	16.238.631.218
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	-	11.151.238.815	11.151.238.815
Các nhà cung cấp khác	70.871.986.851	70.879.302.688	96.009.257.686	96.009.257.686
Cộng	239.314.700.847	239.322.016.684	339.067.578.915	339.067.578.915

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Quý 1 năm 2019

6.16 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.186.596.783	23.008.862.346
- Các loại thuế khác	85.996.205	4.347.954.975
Cộng	23.272.592.988	27.356.817.321

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	3.872.341.208	3.872.341.208	3.537.861.381	3.537.861.381
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.778.396.824	13.778.396.824	36.533.541.450	36.533.541.450
- Thuế thu nhập cá nhân	1.686.388.809	1.686.388.809	3.856.524.895	3.856.524.895
- Các loại thuế khác	1.082.019.600	1.082.019.600	-	-
Cộng	20.419.146.441	20.419.146.441	43.927.927.726	43.927.927.726

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

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
- Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Plaza	80.388.033.530	80.388.033.530
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Jamona Golden Silk	39.358.645.546	39.358.645.546
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon 5	10.629.040.872	14.829.822.950
- Chi phí xây dựng thuộc dự án Charmington La Pointe	388.822.941	8.650.044.471
- Chi phí môi giới dự án Jamona City	7.538.720.444	7.538.720.444
- Chi phí lãi vay	20.640.685.810	27.664.942.009
- Chi phí hoạt động	36.169.880.125	8.281.088.175
Cộng	384.897.443.498	376.494.911.355

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

Quý 1 năm 2019

b. Dài hạn

	<u>31/03/2019</u> (VND)	<u>01/01/2019</u> (VND)
- Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe	93.074.316.582	97.276.987.691
Cộng	<u>93.074.316.582</u>	<u>97.276.987.691</u>

6.18 Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/03/2019</u> (VND)	<u>01/01/2019</u> (VND)
- Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	1.448.928.720.430	137.930.562.795
- Ký quỹ ngắn hạn nhận được	17.012.797.950	1.048.077.523.492
- 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	384.089.513	234.145.029
- Phải trả khác (i)	12.396.035.060	5.998.872.393
Cộng	<u>1.486.284.866.532</u>	<u>1.199.804.327.288</u>

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

	<u>31/03/2019</u> (VND)	<u>01/01/2019</u> (VND)
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	403.657.500	1.200.000.000
Cộng	<u>403.657.500</u>	<u>1.200.000.000</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

	<u>31/03/2019</u> (VND)	<u>01/01/2019</u> (VND)
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	26.721.140.528	27.078.926.478
Cộng	<u>26.721.140.528</u>	<u>27.078.926.478</u>

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)

Quý 1 năm 2019

6.19 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngắn hạn (*)	821.555.099.309	821.555.099.309	693.615.469.786	693.615.469.786
- Nợ dài hạn đến hạn trả	158.190.455.874	158.190.455.874	244.089.460.787	244.089.460.787
- Triệu phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng	420.000.000.000	420.000.000.000	460.000.000.000	460.000.000.000
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	43.681.616	43.681.616	109.204.034	109.204.034
Cộng	1.399.789.236.799	1.399.789.236.799	1.397.814.134.607	1.397.814.134.607

(*) Chi tiết như sau:

	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Vay không đảm bảo (i)		
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	94.300.000.000	104.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	38.431.000.000	38.431.000.000
- Công ty CP Bao bì và Kho bãi Bình Tây	14.100.000.000	13.100.000.000
- Công ty CP DHA D-ONE	20.000.000.000	-
- Công ty CP Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	9.500.000.000
- Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	9.000.000.000	-
- Vay từ các cá nhân	393.900.482.139	310.565.548.448
Vay được đảm bảo		
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	161.803.992.190	152.939.296.358
- Ngân hàng TMCP Liên Việt	50.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	28.000.000.000	28.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	2.519.624.980	5.040.624.980
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	31.539.000.000
Cộng	821.555.099.309	693.615.469.786

(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 31/03/2019 là 12 tỷ VND (01/01/2019 là 12 tỷ VND) và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình tây được sở hữu bởi Công ty.

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

Quý 1 năm 2019

- 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 31/03/2019 là 50,8 tỷ VND.
- Hợp đồng vay có hạn mức tối đa là 63 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng 49 căn hộ tại Dự án Jamona Heights, thuộc sở hữu của Công ty CP May Tiến Phát - Một bên liên quan, có giá trị ghi sổ tại ngày 31/03/2019 là 131,5 tỉ VND.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/03/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay dài hạn (*)	397.626.452.412	397.626.452.412	412.941.114.927	412.941.114.927
- Trái phiếu thường dài hạn (**)	1.285.075.354.692	1.285.075.354.692	1.323.281.247.550	1.323.281.247.550
- Nợ thuê tài chính	43.681.616	43.681.616	109.204.034	109.204.034
	1.682.745.488.720	1.682.745.488.720	1.736.331.566.511	1.736.331.566.511
Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng	(578.234.137.490)	(578.234.137.490)	(704.198.664.821)	(704.198.664.821)
Cộng	1.104.511.351.230	1.104.511.351.230	1.032.132.901.690	1.032.132.901.690

(*) Chi tiết như sau:

Vay dài hạn	31/03/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	93.262.002.464	77.283.660.066
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh (ii)	90.000.000.000	131.135.091.190
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hải Phòng (iii)	77.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iv)	48.000.000.000	51.000.000.000
- Ngân hàng TNCP Tiên Phong (v)	43.074.854.594	51.605.768.317
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (vi)	37.829.595.354	75.666.595.354
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Tân Thuận	-	26.250.000.000
- Vay các cá nhân	8.460.000.000	-
Cộng	397.626.452.412	412.941.114.927
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(158.190.455.874)	(244.089.460.787)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	239.435.996.538	168.851.654.140

- (i) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án TTCLand Plaza tại số 26 Ung Văn Khiêm, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân khu phức hợp văn phòng Thương mại - Dịch vụ dự án. Lãi suất của khoản vay này 6,00%-6,70% năm.

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

Quý 1 năm 2019

- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 300 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Jamona Golden Silk, tại Phường Tân Phú Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Các khoản vay này được đảm bảo bằng 127 căn hộ của Dự án Jamona Golden Silk. Khoản vay này được hoàn trả hàng quý với lãi suất vay 9,5% năm.
- (iii) Đây là khoản vay nhằm phục vụ cho dự án Khu trung tâm Thương mại TTCLand Hải Phòng. Dự án này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của dự án.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND với lãi suất vay 8,5% năm, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được hoàn trả trong 20 đợt bằng nhau hàng quý, mỗi quý trả 3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 3 tháng 4 năm 2018.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND với lãi suất 7,00%-11,00% năm, được sử dụng để tài trợ cho dự án Carillon 5, tại 291/2 Đường Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án.
- (vi) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Phương Đông có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này. Lãi suất của khoản vay này từ 5,00%-10,50% năm.

() Chi tiết như sau:**

Trái phiếu thường dài hạn	Lãi suất		31/03/2019 (VND)
	năm	Năm đáo hạn	
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt nam (i)	12,0%	2020	200.000.000.000
- Tổng Công ty Bảo hiểm Bưu điện (ii)	10,5%	2020	50.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Vạn Đại Phú (ii)	10,5%	2020	20.000.000.000
- Quỹ Vietnam Debt Fund SPC (ii)	10,5%	2020	150.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	11,0%	2021	100.000.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương (iv)	10,5%	2021	470.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (v)	12,0%	2019	300.000.000.000
- Phụ trội trái phiếu			95.890.411
- Chi phí phát hành trái phiếu			(5.020.535.719)
Cộng			1.285.075.354.692
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(420.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			1.104.511.351.230

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

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

Quý 1 năm 2019

- (iii) Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc, một công ty con.
- (iv) Trái phiếu được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án Tấn Hưng.
- (v) Trái phiếu này đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2019 và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bảo bằng 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm, một công ty con.

6.20 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)
01/01/2019	11.641.012.334
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế	702.878.437
Quỹ khen thưởng, phúc lợi đã chi	<u>(2.509.324.046)</u>
31/03/2019	<u>9.834.566.725</u>

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

Quý 1 năm 2019

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)
01/01/2018	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	196.141.310.022	3.483.673.322.350
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.578.936.383	5.467.149.775	220.046.086.158
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	-	731.433.700.000
Vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	55.211.800.000
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	(165.855.200)	(165.855.200)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	(16.460.965)	(271.159.035)	(287.620.000)
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	15.939.006.203	15.939.006.203
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.012.493.690)	-	(22.012.493.690)
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-	-
Biến động khác	-	-	-	-	-	142.051.531	-	142.051.531
31/12/2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	331.191.377.780	272.322.251.765	4.483.979.997.352

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

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

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

Quý 1 năm 2019

	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)
01/01/2019	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	331.191.377.780	272.322.251.765	4.483.979.997.352
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	88.969.710.617	562.588.334	89.532.298.951
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	22.400.000.000	22.400.000.000
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Tặng đó mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	8.384.865.593	8.384.865.593
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(702.878.437)	-	(702.878.437)
Phát hành cổ phiếu thường	-	-	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	-	-	-	(4.996.029.031)	-	(4.996.029.031)
31/03/2019	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	414.462.180.929	302.169.705.692	4.597.098.254.428

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

Quý 1 năm 2019

Cổ phiếu

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	(VND)	(VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.222.675	339.222.675
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	339.222.675	339.222.675
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu quỹ	1.189	1.189
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.189	1.189
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.221.486	339.221.486
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.221.486	339.221.486

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 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	
Vốn góp đầu kỳ	3.392.226.750.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-
Vốn góp cuối kỳ	3.392.226.750.000

6.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Ngoại tệ các loại (USD)	735,23	101

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)

Quý 1 năm 2019

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 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
Tổng doanh thu		
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	74.191.682.216	487.517.444.569
- Doanh thu dịch vụ môi giới	68.204.368.292	264.212.460.101
- Doanh thu cho thuê	11.755.001.470	57.671.722.552
- Doanh thu dịch vụ quản lý	32.925.437.887	-
- Doanh thu dịch vụ khác	202.084.193	-
Tổng cộng	187.278.574.058	809.401.627.222
Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Giảm giá hàng bán	-	1
- Hàng bán bị trả lại	15.134.560.306	-
Doanh thu thuần	172.144.013.752	809.401.627.221

7.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Giá vốn bán bất động sản	42.061.196.228	632.823.271.839
- Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới	2.714.631.245	21.671.125.395
- Giá vốn cho thuê	8.653.163.419	16.444.935.766
Giá vốn dịch vụ quản lý	14.631.453.163	-
- Giá vốn khác	691.516.753	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.701.760.000)	-
Cộng	63.050.200.808	670.939.333.000

7.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Lãi tiền gửi, cho vay	42.101.949.807	25.864.242.999
- Doanh thu tài chính khác	6.463.110.725	-
Cộng	48.565.060.532	25.864.242.999

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)

Quý 1 năm 2019

7.4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Chi phí lãi vay	41.048.190.257	38.672.194.051
- Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.794.107.142	-
- Chi phí tài chính khác	19.556.743.404	2.724.421.705
Cộng	62.399.040.803	41.396.615.756

7.5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Chi phí nhân viên	821.520.270	750.013.670
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	470.660.572	211.608.344
- Chi phí khấu hao	42.237.365	687.406.380
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	697.361.649	23.788.290.187
- Chi phí bằng tiền khác	736.901.840	36.561.468.542
Cộng	2.768.681.696	61.998.787.123

7.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Chi phí nhân viên	21.232.060.763	16.795.416.041
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	644.279.886	590.140.635
- Chi phí khấu hao	737.730.624	828.518.812
- Thuế phí, lệ phí	52.213.495	57.417.943
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.274.927.461	208.235.767
- Phân bổ lợi thế thương mại	7.198.289.706	6.674.898.087
- Chi phí bằng tiền khác	3.285.804.060	8.675.677.868
Cộng	44.425.305.995	33.830.305.153

7.7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ	92.445.273	503.636.364
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	2.777.014.564	1.932.936.677
- Thu nhập khác	23.413.998	912.461.886
Cộng	2.892.873.835	3.349.034.927

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)

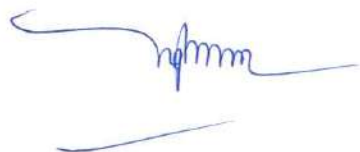
Quý 1 năm 2019

7.8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 (VND)
- Phạt vi phạm hành chính, thuế	65.610.544	-
- Phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	263.460.821	11.152.960.954
- Chi phí khác	190.287.749	19.780.677
Cộng	519.359.114	11.172.741.631

Ngày 26 tháng 4 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



BÙI TIẾN THĂNG