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
QUÝ 1 NĂM 2019

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

MẪU SỐ B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.182.450.822.427**	**6.077.838.944.142**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**23.263.138.634**	**94.119.731.608**
1. Tiền	111		17.622.924.326	84.107.885.105
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.640.214.308	10.011.846.503
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**149.604.724.638**	**182.729.724.638**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		149.604.724.638	182.729.724.638
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.045.159.523.122**	**2.983.611.160.111**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	195.334.639.568	299.366.487.895
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.078.941.439.298	1.116.214.463.811
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	1.598.279.790.332	1.447.060.694.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	258.823.243.924	207.189.103.960
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**2.930.260.589.511**	**2.781.510.321.681**
1. Hàng tồn kho	141		2.930.260.589.511	2.787.212.081.681
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(5.701.760.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**34.162.846.522**	**35.868.006.104**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.119.047.002	2.010.770.225
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.687.245.332	17.558.706.973
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.22	16.356.554.188	16.298.528.906
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.103.164.781.502**	**3.795.683.732.436**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**353.349.957.220**	**352.982.151.086**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	5.394.219.700	5.394.219.700
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	19.766.666.662	19.878.063.938
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	328.189.070.858	327.709.867.448
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**103.672.463.567**	**104.106.660.809**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	10.905.923.444	11.221.649.451
- Nguyên giá	222		22.544.261.797	22.287.261.797
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(11.638.338.353)	(11.065.612.346)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	496.425.514	536.676.229
- Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(791.597.395)	(751.346.680)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	92.270.114.609	92.348.335.129
- Nguyên giá	228		97.210.507.698	97.183.225.880
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(4.940.393.089)	(4.834.890.751)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.13	**159.755.525.465**	**160.776.437.363**
- Nguyên giá	231		164.979.044.379	164.979.044.379
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(5.223.518.914)	(4.202.607.016)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**21.154.439.958**	**20.964.565.439**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	21.154.439.958	20.964.565.439
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**3.282.658.940.910**	**3.010.294.858.586**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.15	2.616.527.559.411	2.342.307.559.411
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.16	535.503.444.137	535.503.444.137
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.17	258.105.998.907	258.105.998.907
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(127.478.061.545)	(125.622.143.869)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**182.573.454.382**	**146.559.059.153**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.18	9.649.285.786	9.741.461.417
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.19	172.924.168.596	136.817.597.736
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**10.285.615.603.929**	**9.873.522.676.578**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

MẪU SỐ B 01 - DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.034.100.914.778**	**5.710.246.873.429**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.898.736.026.438**	**4.566.699.977.570**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.20	155.413.592.497	240.166.534.802
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.21	1.588.095.342.890	1.544.737.346.556
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.22	12.747.245.822	19.550.017.387
4. Phải trả người lao động	314		691.599.050	567.041.503
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.23a	274.251.546.181	253.686.807.530
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.24a	1.476.415.825.377	1.189.892.315.553
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.25a	1.377.438.936.799	1.303.928.743.417
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.681.937.822	14.171.170.822
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.135.364.888.340**	**1.143.546.895.859**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.23b	93.074.316.582	97.276.987.691
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.24b	14.779.220.528	14.137.006.478
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.25b	1.027.511.351.230	1.032.132.901.690
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**4.251.514.689.151**	**4.163.275.803.149**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	V.26	**4.251.514.689.151**	**4.163.275.803.149**
1.	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		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.261.184.101
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	(11.890.000)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		126.150.474.390	126.150.474.390
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		374.997.878.138	286.758.992.136
	-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		286.758.992.136	203.941.437.951
	-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		88.238.886.002	82.817.554.185
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**10.285.615.603.929**	**9.873.522.676.578**

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

MẪU SỐ B 02 - DN

Quý 1 năm 2019

Đơn vị tính: 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)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**202.671.748.009**	**451.720.170.557**	**202.671.748.009**	**451.720.170.557**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	15.134.560.306	1	15.134.560.306	1
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**187.537.187.703**	**451.720.170.556**	**187.537.187.703**	**451.720.170.556**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	47.989.995.019	452.247.576.804	47.989.995.019	452.247.576.804
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**139.547.192.684**	**(527.406.248)**	**139.547.192.684**	**(527.406.248)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	40.407.382.834	130.361.529.391	40.407.382.834	130.361.529.391
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	59.487.813.648	32.251.039.435	59.487.813.648	32.251.039.435
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.487.143.143	39.883.924.545	37.487.143.143	39.883.924.545
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.455.842.521	25.668.879.672	2.455.842.521	25.668.879.672
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.270.811.039	27.829.967.538	32.270.811.039	27.829.967.538
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**85.740.108.310**	**44.084.236.498**	**85.740.108.310**	**44.084.236.498**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.498.777.692	2.101.576.196	2.498.777.692	2.101.576.196
12. Chi phí khácz	32	VI.8	-	9.299.183.344	-	9.299.183.344
13. Lợi nhuận khác	**40**		**2.498.777.692**	**(7.197.607.148)**	**2.498.777.692**	**(7.197.607.148)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**88.238.886.002**	**36.886.629.350**	**88.238.886.002**	**36.886.629.350**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**88.238.886.002**	**36.886.629.350**	**88.238.886.002**	**36.886.629.350**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 1 năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**88.238.886.002**	**36.886.629.350**
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.739.390.958	998.559.930
Các khoản dự phòng	03		(3.845.842.324)	(10.106.071.411)
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		(30.054.058.864)	(21.682.842.871)
Chi phí lãi vay	06		37.487.143.143	39.883.924.545
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**93.565.518.915**	**45.980.199.543**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95.159.364.191	(152.587.215.622)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(143.048.507.830)	(57.927.151.430)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		245.596.915.733	268.547.254.813
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		983.898.854	4.467.808.232
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(27.629.427.449)	(39.883.924.545)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.154.398.366)	(9.852.592.118)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(36.595.803.860)	(17.590.062.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		222.877.560.188	41.154.316.786
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(474.156.337)	(90.716.924.783)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		-	503.636.364
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(242.000.000.000)	(67.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		124.017.301.389	120.633.333.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(274.220.000.000)	(20.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.054.058.864	21.179.206.507
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(362.622.796.084)**	**(35.900.748.578)**

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		335.126.977.679	440.030.885.301
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(266.238.334.757)	(357.259.462.999)
Tiền chi 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**		**68.888.642.922**	**82.771.422.302**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(70.856.592.974)	88.024.990.510
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		94.119.731.608	54.968.812.805
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**23.263.138.634**	**142.993.803.315**

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Thuyết minh là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Ngành nghề kinh doanh

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

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

4. Cấu trúc tập đoàn

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

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

3. Các khoản phải thu

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

4. Hàng tồn kho

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

5. Chi phí trả trước

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

7. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

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

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

	Năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

	Năm
Nhà cửa	6 - 47

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

12. Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

13. Chi phí đi vay

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

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

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

14. Thuế

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

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

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

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

15. Các bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	16.035.363	18.632.478
Tiền gửi ngân hàng	17.606.888.963	84.089.252.627
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	5.640.214.308	32.976.949.243
Tổng cộng	**23.263.138.634**	**94.119.731.608**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chứng khoán kinh doanh	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	149.604.724.638	182.729.724.638
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
Tổng cộng	**149.604.724.638**	**182.729.724.638**

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên liên quan		
Công ty CP May Tiến Phát	22.789.261.549	72.523.981.814
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	681.869.664	7.277.782.332
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	1.463.043.000	1.425.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	153.236.574	182.508.548
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	305.682.708	181.478.882
Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	41.580.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	300.626.109	-
Bên thứ ba		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	6.000.000.000	26.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	409.510.863	409.510.863
Khác	139.279.936.412	167.456.332.767
Tổng cộng	**195.334.639.568**	**299.366.487.895**

4. Trả trước cho người bán

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên liên quan		
Công ty CP May Tiến Phát	51.176.876.966	27.615.435.180
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	1.223.588.505
Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	2.500.000.000	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	522.000.000.000	522.000.000.000
Công ty CP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	105.000.000.000	105.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP	189.619.000.058	167.528.125.754
Công ty CP Địa Ốc A.C.B	930.345.205	126.000.000.000
Khác	207.715.217.069	166.847.314.372
Tổng cộng	**1.078.941.439.298**	**1.116.214.463.811**

b. Dài hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	5.394.219.700	5.394.219.700
Tổng cộng	**5.394.219.700**	**5.394.219.700**

5. Phải thu về cho vay

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên liên quan		
Công ty CP May Tiến Phát	1.016.006.000.000	917.306.000.000
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc sài Gòn Thương Tín	-	4.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	-	6.000.000.000
Công ty CP Thương mại Hải Phòng Plaza	350.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	125.335.000.000	81.885.000.000
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	10.100.000.000	5.100.000.000
Bên thứ ba		
Công ty CP Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	156.000.000.000
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
Khác	116.288.790.332	103.069.694.445
Tổng cộng	**1.598.279.790.332**	**1.447.060.694.445**

b. Dài hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	19.000.000.000	19.061.397.275
Trần Lam Thông	766.666.662	816.666.663
Tổng cộng	**19.766.666.662**	**19.878.063.938**

6. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Tạm ứng	39.926.259.643	26.548.406.488
Các khoản ký quỹ, ký cược	42.500.000	42.500.000
Các khoản phải thu khác	218.854.484.281	180.598.197.472
Công ty CP May Tiến Phát	*61.281.247.610*	*37.998.093.854*
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	*6.666.667*	*104.006.944*
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	*35.000.000*	*35.000.000*
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	*98.583.333*	*98.583.333*
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn		*32.083.333*
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Hùng Anh Năm	*10.986.170.145*	*8.089.680.419*
Công ty TNHH SX XD Dịch vụ Hoa Đồng	*292.283.560*	*92.050.000*
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	*20.000.000*	-
Khác	*146.134.532.966*	*134.148.699.589*
Tổng cộng	**258.823.243.924**	**207.189.103.960**

b. Dài hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản ký quỹ, ký cược	52.641.276.660	52.641.276.660
Các khoản phải thu khác	275.547.794.198	275.068.590.788
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*
Tổng cộng	**328.189.070.858**	**327.709.867.448**

7. Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn

	Giá trị gốc VND	Dự phòng trích lập 31/03/2019 VND	 01/01/2019 VND
Nợ quá hạn			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	
Công ty Xây dựng Á Đông	*36.219.590.000*	*(36.219.590.000)*	*(36.219.590.000)*
Phải thu về cho vay			
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)*
Tổng cộng		**(86.219.590.000)**	**(86.219.590.000)**

8. Hàng tồn kho

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Công cụ, dụng cụ	5.940.000	24.840.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.926.841.481.075	2.774.566.989.279
Hàng hóa	3.413.168.436	12.620.252.402
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
Tổng cộng	**2.930.260.589.511**	**2.781.510.321.681**

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

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Dự án Phường Phú Thuận	1.966.630.347.782	2.090.256.837.745
Dự án Charmington Lapointe	24.627.229.333	52.670.101.681
Dự án Jamona Heights	36.600.677.422	61.071.636.284
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Dự án khu dân cư Phú Hữu	21.776.603.921	21.776.603.921
Dự án Carillon 5	47.225.637.312	45.559.584.658
Dự án Carillon 7	243.790.670.238	133.961.456.673
Dự án Ung Văn Khiêm	213.801.041.533	188.571.232.924
Dự án Charmington Iris	112.650.276.550	104.712.205.328
Khác	224.752.088.049	41.000.421.130
Tổng cộng	**2.926.841.481.075**	**2.774.566.989.279**

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Quý 1 - 2019 VND
Số dư đầu năm	2.010.770.225
Phát sinh tăng trong năm	42.540.000
Đã phân bổ trong năm	(934.263.223)
Số dư cuối năm	**1.119.047.002**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày đầu kỳ	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
Tăng trong kỳ	-	-	-	257.000.000	257.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.315.044.038	22.544.261.797
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Tại ngày đầu kỳ	(145.303.032)	(1.023.943.943)	(2.023.106.658)	(7.873.258.713)	(11.065.612.346)
Khấu hao trong kỳ	(10.378.788)	-	(279.880.716)	(282.466.503)	(572.726.007)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	(155.681.820)	(1.023.943.943)	(2.302.987.374)	(8.155.725.216)	(11.638.338.353)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**103.787.877**	**-**	**6.933.076.249**	**4.184.785.325**	**11.221.649.451**
Tại ngày cuối kỳ	**93.409.089**	**-**	**6.653.195.533**	**4.159.318.822**	**10.905.923.444**

11. Tài sản cố định thuê tài chính

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Nguyên giá	1.288.022.909	1.288.022.909
Khấu hao lũy kế	(791.597.395)	(751.346.680)
Giá trị còn lại	**496.425.514**	**536.676.229**
Khấu hao trong kỳ	(40.250.715)	(40.250.715)

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Phần mền bán hàng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	90.148.500.000	4.526.415.880	2.508.310.000	97.183.225.880
Điều chỉnh khác	27.281.818	-	-	27.281.818
Thanh lý, nhượng bán				-
Số dư cuối kỳ	90.175.781.818	4.526.415.880	2.508.310.000	97.210.507.698
GIÁ TRỊ KHẤU HAO				
Số dư đầu kỳ	-	(3.979.785.091)	(855.105.660)	(4.834.890.751)
Khấu hao trong kỳ	-	(48.495.294)	(57.007.044)	(105.502.338)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	(4.028.280.385)	(912.112.704)	(4.940.393.089)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**90.148.500.000**	**546.630.789**	**1.653.204.340**	**92.348.335.129**
Tại ngày cuối kỳ	**90.175.781.818**	**498.135.495**	**1.596.197.296**	**92.270.114.609**

13. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, sản thương mại cho thuê VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	164.979.044.379
Mua trong kỳ	-
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối kỳ	164.979.044.379
GIÁ TRỊ KHẤU HAO	
Số dư đầu kỳ	(4.202.607.016)
Khấu hao trong kỳ	(1.020.911.898)
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối kỳ	(5.223.518.914)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**160.776.437.363**
Tại ngày cuối kỳ	**159.755.525.465**

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí thực hiện phần mềm CRM theo hợp đồng 176/2017/HDKT/FHCM	5.141.052.246	5.141.052.246
Chi phí chuỗi nhà mẫu cho dự án Carillon	16.013.387.712	15.823.513.193
Tổng cộng	**21.154.439.958**	**20.964.565.439**

15. Đầu tư vào công ty con

	Quyền biểu quyết	Lợi ích kinh tế	31/03/2019 Giá trị VND	31/03/2019 Dự phòng VND	01/01/2019 Giá trị VND	01/01/2019 Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Mai Lan		-	145.869.243.328	-	145.869.243.328	(88.455.898)
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	52%	52%	18.104.940.000	(3.251.203.796)	18.104.940.000	(3.252.595.842)
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc sài Gòn Thương Tín	100%	100%	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	94.90%	94.90%	219.163.852.083	(75.890.374.595)	219.163.852.083	(76.586.406.392)
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	92.20%	92.20%	293.940.224.000	-	293.940.224.000	-
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	63.43%	74%	444.000.000.000	-	444.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	100%	100%	537.079.300.000	(18.675.930.545)	537.079.300.000	(16.876.512.225)
Công ty TNHH DV QLBĐS Sài Gòn Thương Tín	50%	50%	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	90%	90%	608.400.000.000	(22.435.705.050)	608.400.000.000	(28.106.273.487)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	100%	100%	1.300.000.000	-	700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản TTC Land Long An	99.07%	99.07%	560.000.000	(128.164.855)	50.000.000	(8.566.493)
Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	70%	70%	273.000.000.000	(6.283.549.110)	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc	100%	100%	30.000.000	(2.998.044)	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	61%	61%	80.000.000	(4.656.024)	-	-
Tổng cộng			**2.616.527.559.411**	**(126.672.582.019)**	**2.342.307.559.411**	**(124.918.810.337)**

16. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

	Quyền biểu quyết	Lợi ích kinh tế	31/03/2019 Giá trị VND	31/03/2019 Dự phòng VND	01/01/2019 Giá trị VND	01/01/2019 Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	50%	50%	1.000.000.000	(805.479.526)	1.000.000.000	(703.333.532)
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	47,14%	47,14%	34.516.744.137	-	50.701.055.914	-
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	39,05%	39,05%	488.186.700.000	-	488.186.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (i)	-	59,00%	11.800.000.000	-	11.800.000.000	-
Tổng cộng			**535.503.444.137**	**(805.479.526)**	**535.503.444.137**	**(703.333.532)**

(i) Mặc dù Công ty 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 Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào Công ty liên kết trong báo cáo tài chính.

17. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty CP May Tiến Phát	18.230.998.907	18.230.998.907
Công ty CP Đầu tư Tín Việt	39.875.000.000	39.875.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Tổng cộng	**258.105.998.907**	**258.105.998.907**

18. Chi phí trả trước dài hạn

	Quý 1 - 2019 VND
Số dư đầu năm	9.741.461.417
Phát sinh tăng trong năm	607.563.035
Đã phân bổ trong năm	(699.738.666)
Số dư cuối năm	**9.649.285.786**

19. Tài sản dài hạn khác

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí môi giới và phí dịch vụ khách hàng của các dự án	172.924.168.596	136.817.597.736
Tổng cộng	**172.924.168.596**	**136.817.597.736**

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc sài Gòn Thương Tín	11.375.299.923	21.229.329.516
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	308.592.830	54.430.680
Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công	5.437.624.149	-
Công ty TNHH DV QLBĐS Sài Gòn Thương Tín	8.576.883.173	8.108.562.531
Bên thứ ba		
Công ty CP Đầu Tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	18.185.218.918	45.925.218.918
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.841.673.299	59.943.232.278
Khác	44.788.300.205s	73.005.760.879
Tổng cộng	**155.413.592.497**	**240.166.534.802**

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Bên liên quan		
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	1.686.382.065	1.491.589.065
Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	316.042.585.200	319.042.585.200
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	-	25.531.779.649
Công Ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	52.071.960.014	136.171.960.014
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	400.000.000	-
Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	188.364.088.000	75.500.000.000
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	1.017.879.675	-
Bên thứ ba		
Khác	1.028.512.447.936	986.999.432.628
Tổng cộng	**1.588.095.342.890**	**1.544.737.346.556**

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp, khấu trừ trong năm VND	31/03/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế TNDN tạm nộp khi chuyển nhượng BĐS	(16.286.434.558)	-	-	(16.286.434.558)
Thuế TNCN truy thu từ những năm trước	(12.094.348)	-	-	(12.094.348)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.841.859.068	-	5.154.398.366	11.687.460.702
Thuế thu nhập cá nhân	2.708.158.319	4.804.942.999	6.453.316.198	1.059.785.120
Thuế khác	-	-	58.025.282	(58.025.282)
Tổng cộng	**3.251.488.481**	**4.804.942.999**	**11.665.739.846**	**(3.609.308.366)**

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16.356.554.188	16.298.528.906
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12.747.245.822	19.550.017.387

23. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí dự án sàn thương mại Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí lãi vay	33.998.992.644	24.141.276.950
Khác	50.468.939.307	39.761.916.350
Tổng cộng	**274.251.546.181**	**253.686.807.530**

b. Dài hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí thuê đất dự án Charmington Lapoint	93.074.316.582	97.276.987.691
Tổng cộng	**93.074.316.582**	**97.276.987.691**

24. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư theo hợp đồng phân phối bất động sản	1.446.369.720.430	1.163.849.488.904
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	106.893.936	109.883.736
Nhận ký quỹ, ký cược	15.726.725.550	16.625.014.550
Khác	6.649.261.882	1.744.704.784
Tổng cộng	**1.476.415.825.377**	**1.189.892.315.553**

b. Dài hạn

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	14.779.220.528	14.137.006.478
Tổng cộng	**14.779.220.528**	**14.137.006.478**

25. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

		31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Vay cá nhân	(a)	393.900.482.139	310.565.548.448
Vay tổ chức	(b)	252.980.700.000	202.780.700.000
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín		*12.749.700.000*	*12.749.700.000*
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây		*14.100.000.000*	*13.100.000.000*
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn		*18.700.000.000*	-
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc		*129.000.000.000*	*126.500.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành		*9.500.000.000*	*9.500.000.000*
Công ty CP Thương Mại Thành Thành Công		*9.000.000.000*	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		*1.500.000.000*	*2.500.000.000*
Công ty TNHH Đầu Tư Thành Tạo		*38.431.000.000*	*38.431.000.000*
Công ty CP DHA D-ONE		*20.000.000.000*	-
Vay ngân hàng thương mại		242.323.617.170	217.518.921.338
NH TMCP Liên Việt - CN Chợ Lớn		*50.000.000.000*	-
NH TMCP Phương Đông - CN Hồ Chí Minh	*(c)*	*2.519.624.980*	*5.040.624.980*
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn	*(d)*	*87.910.666.775*	*85.708.526.021*
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất	*(e)*	*73.893.325.415*	*67.230.770.337*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Trung Tâm	*(f)*	-	*31.539.000.000*
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn		*28.000.000.000*	*28.000.000.000*
Nợ phải trả trong vòng 12 tháng		488.234.137.490	573.063.573.631
Tổng cộng		**1.377.438.936.799**	**1.303.928.743.417**

(a) Đây là khoản vay từ các cá nhân có lãi suất vay từ 9% - 10,5% được dùng để tài trợ vốn lưu động. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(b) Đây là khoản vay từ các tổ chức có lãi suất vay từ 7% - 11% được dùng để tài trợ vốn lưu động. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(c) Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Phương Đông dùng để tài trợ vốn lưu động.

(d) Khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hóc Môn dùng để tài trợ vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay này là 10,9%/năm.

(e) Khoản vay ngắ hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam chi nhánh Thống với lãi suất của khoản vay này là 8,8%/năm và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

(f) Khoản vay từ ngân hàng Sài Gòn Thương Tín với lãi suất là 10.5%/năm và được đảm bảo bằng 21 căn hộ tại dự án Jamona Heights.

b. Dài hạn

		31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Vay cá nhân		8.460.000.000	-
Vay ngân hàng thương mại	(g)	222.166.452.412	281.806.023.737
NH TMCP Á Châu - CN Tân Thuận		-	*26.250.000.000*
NH TMCP Phương Đông - SGD		*37.829.595.354*	*75.666.595.354*
NH TMCP Tiên Phong - CN TPHCM		*43.074.854.594*	*51.605.768.317*
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn		*93.262.002.464*	*77.283.660.066*
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 - Hồ Chí Minh		*48.000.000.000*	*51.000.000.000*
Trái phiếu dài hạn	(h)	1.290.000.000.000	1.330.000.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương		*470.000.000.000*	*470.000.000.000*
NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở		*100.000.000.000*	*120.000.000.000*
NH Quốc Tế VIB - CN HCM		*100.000.000.000*	*120.000.000.000*
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM		*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở		*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
Tổng Công ty CP Bảo Hiểm Bưu Điện		*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú		*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC		*150.000.000.000*	*150.000.000.000*
Phụ trội trái phiếu		95.890.411	95.890.411
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.020.535.719)	(6.814.642.861)
Vay dài hạn dưới hình thức thuê tài chính		43.681.616	109.204.034
		1.515.745.488.720	**1.605.196.475.321**
Trừ:			
Nợ phải trả trong vòng 12 tháng, trong đó:			
Vay cá nhân		(8.460.000.000)	-
Vay ngân hàng thương mại		(59.730.455.874)	(112.954.369.597)
Trái phiếu thường đến hạn trả		(420.000.000.000)	(460.000.000.000)
Nợ dài hạn đến hạn trả dưới hình thức thuê tài chính		(43.681.616)	(109.204.034)
Cộng		**(488.234.137.490)**	**(573.063.573.631)**
Tổng cộng		**1.027.511.351.230**	**1.032.132.901.690**

Các khoản vay dài hạn này được hoàn trả như sau:	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả ngay hoặc trả trong vòng một năm	488.234.137.490	573.063.573.631
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	1.027.511.351.230	1.032.132.901.690
Sau năm thứ năm		
Trừ: Khoản nợ được trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở mục vay và nợ ngắn hạn)	(488.234.137.490)	(573.063.573.631)
Khoản nợ phải trả sau 12 tháng	**1.027.511.351.230**	**1.032.132.901.690**

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

(h) Chi tiết như sau:

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/03/2019 (VND)
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá cho			
Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương (iv)	10,50%	2021	470.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở (i)	10,50%	2020	100.000.000.000
NH Quốc Tế VIB - CN HCM (i)	12,00%	2020	100.000.000.000
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)	10,50%	2020	50.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú (ii)	10,50%	2020	20.000.000.000
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC (ii)	10,50%	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 Cuốc (một công ty con) theo hợp đồng số 000504 ngày 06/01/2017.

(ii) Trong kỳ, ngày đáo hạn của những trái phiếu này được gia hạn từ năm 2018 đến năm 2020. Theo đó, những trái phiếu này được phân loại là trái phiếu dài hạn. Những trái phiếu này không được đảm bảo.

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

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

26. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng vốn chủ sở hữu
Số dư tại ngày 01/01/2018	**2.438.724.240.000**	**333.441.184.101**	**(11.890.000)**	**106.127.077.647**	**24.890.292.522**	**465.877.041.437**	**3.369.047.945.707**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	82.817.554.185	82.817.554.185
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	731.433.700.000
Cổ phiếu thưởng	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-
Số dư tại ngày 01/01/2019	**3.392.226.750.000**	**333.261.184.101**	**(11.890.000)**	**126.150.474.390**	**24.890.292.522**	**286.758.992.136**	**4.163.275.803.149**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	88.238.886.002	88.238.886.002
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2019	**3.392.226.750.000**	**333.261.184.101**	**(11.890.000)**	**126.150.474.390**	**24.890.292.522**	**374.997.878.138**	**4.251.514.689.151**

27. Vốn cổ phần

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

	31/03/2019		01/01/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	339.222.675	3.392.226.750.000	339.222.675	3.392.226.750.000
Vốn cổ phần đã phát hành	339.222.675	3.392.226.750.000	339.222.675	3.392.226.750.000
Cổ phiếu quỹ	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Cổ phiếu đang lưu thông	339.221.486	3.392.214.860.000	339.221.486	3.392.214.860.000

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

28. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/03/2019	01/01/2019
Ngoại tệ các loại (USD)	735,23	30.735,23

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.764.535.081	434.556.602.080
Doanh thu dịch vụ môi giới	102.346.605.924	5.383.086.516
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.156.001.980	4.985.084.892
Doanh thu dịch vụ quản lý	25.225.537.513	6.570.896.873
Doanh thu dịch vụ khác	179.067.511	224.500.196
Cộng	**202.671.748.009**	**451.720.170.557**
Trừ:		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	1
Hàng bán bị trả lại	15.134.560.306	-
Cộng	**15.134.560.306**	**1**
Doanh thu thuần	**187.537.187.703**	**451.720.170.556**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	37.548.471.870	440.161.494.450
Giá vốn dịch vụ môi giới	-	2.618.246.100
Giá vốn cho thuê văn phòng	6.092.435.819	4.007.716.080
Giá vốn dịch vụ quản lý	9.930.500.058	5.183.846.538
Giá vốn dịch vụ khác	120.347.272	276.273.636
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.701.760.000)	-
Tổng cộng	**47.989.995.019**	**452.247.576.804**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	29.070.997.219	20.639.941.391
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.500.000.000	109.721.588.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.836.385.615	-
Tổng cộng	**40.407.382.834**	**130.361.529.391**

4. Chi phí tài chính

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Chi phí lãi vay	37.487.143.143	39.883.924.545
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.794.107.142	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	8.312.365.854	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(6.456.448.178)	(10.106.071.411)
Chi phí tài chính khác	18.350.645.687	2.473.186.301
Tổng cộng	**59.487.813.648**	**32.251.039.435**

5. Chi phí bán hàng

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Chi phí nhân viên	717.858.225	240.611.609
Chi phí dụng cụ đồ dung	10.365.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.123.152	21.865.104.690
Chi phí bằng tiền khác	857.496.144	3.563.163.373
Tổng cộng	**2.455.842.521**	**25.668.879.672**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Chi phí nhân viên	18.371.108.536	14.788.974.127
Chi phí đồ dùng văn phòng	526.925.859	410.299.823
Chi phí khấu hao	718.479.060	797.614.218
Thuế, phí, lệ phí	6.624.633	4.823.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.564.013.282	6.215.703.535
Chi phí bằng tiền khác	3.083.659.669	5.612.551.897
Tổng cộng	**32.270.811.039**	**27.829.967.538**

7. Thu nhập khác

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	503.636.364
Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	2.480.066.267	1.550.165.378
Các khoản thu nhập khác	18.711.425	47.774.454
Tổng cộng	**2.498.777.692**	**2.101.576.196**

8. Chi phí khác

	Quý 1 - 2019 VND	Quý 1 - 2018 VND
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	-	9.299.182.664
Các khoản chi phí khác	-	680
Tổng cộng	**-**	**9.299.183.344**

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 4 năm 2019