



TTC LAND

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 II NĂM 2019

MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ tài chính bắt đầu 01/01/2019 đến 30/06/2019 | |
| - 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 30 tháng 06 năm 2019

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|--|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 9.161.804.810.365 | 8.841.516.100.522 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6.1 | 220.000.603.526 | 158.244.579.555 |
| Tiền | 111 | | 109.149.138.675 | 142.047.007.872 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 110.851.464.851 | 16.197.571.683 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 78.805.056.944 | 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 | 78.805.056.944 | 182.729.724.638 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 4.104.711.073.909 | 4.031.914.858.573 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6.3 | 407.438.224.118 | 462.203.738.098 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.195.707.076.168 | 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 | 2.170.688.340.332 | 2.058.149.244.445 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 6.5a | 417.186.248.809 | 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 | 4.716.433.888.364 | 4.412.502.253.686 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 4.716.433.888.364 | 4.418.204.013.686 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | (5.701.760.000) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 41.854.187.622 | 56.124.684.070 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 6.8a | 1.408.386.423 | 3.031.331.306 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 12.475.193.280 | 25.736.535.443 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 6.16a | 27.970.607.919 | 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 30 tháng 06 năm 2019

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 2.197.667.826.497 | 1.999.866.963.533 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 366.502.506.719 | 355.480.151.086 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | 5.231.118.200 | 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 | 19.716.666.661 | 19.878.063.938 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 6.5b | 341.554.721.858 | 330.207.867.448 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 216.337.926.930 | 218.171.491.684 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6.9 | 5.479.789.348 | 13.223.184.664 |
| - Nguyên giá | 222 | | 15.643.872.238 | 25.221.850.360 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (10.164.082.890) | (11.998.665.696) |
| Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 6.11 | - | 536.676.229 |
| - Nguyên giá | 225 | | - | 1.288.022.909 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | (751.346.680) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 6.10 | 210.858.137.582 | 204.411.630.791 |
| - Nguyên giá | 228 | | 225.930.726.695 | 217.201.670.061 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (15.072.589.113) | (12.790.039.270) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 6.12 | 262.888.230.360 | 266.131.741.846 |
| - Nguyên giá | 231 | | 272.329.811.591 | 272.329.811.591 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (9.441.581.231) | (6.198.069.745) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 17.866.901.475 | 22.473.477.257 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| Chi phí XD/CB dở dang | 242 | 6.13 | 17.866.901.475 | 22.473.477.257 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 6.2b | 930.440.270.021 | 845.284.149.959 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 687.965.270.021 | 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 | | 403.631.990.992 | 292.325.951.701 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 6.8b | 203.112.048.447 | 163.650.937.357 |
| 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 | | - | - |
| Lợi thế thương mại | 269 | 6.14 | 200.519.942.545 | 128.675.014.344 |
| CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 11.359.472.636.862 | 10.841.383.064.055 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2019

| NGUỒN VỐN | Mã số | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | 6.727.546.238.589 | 6.357.403.066.703 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | 5.541.110.060.583 | 5.064.074.235.672 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 6.15 | 211.684.001.765 | 339.067.578.915 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 1.491.986.240.745 | 1.647.948.150.149 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 6.16b | 58.985.756.351 | 43.927.927.726 |
| Phải trả người lao động | 314 | 3.092.652.377 | 3.354.760.355 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 6.17a | 389.596.239.374 | 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 | 79.421.775.821 | 44.021.432.943 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 6.18a | 1.671.433.934.930 | 1.199.804.327.288 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 6.19a | 1.619.514.051.151 | 1.397.814.134.607 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | - | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 6.20 | 15.395.408.069 | 11.641.012.334 |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | - | - |
| Nợ dài hạn | 330 | 1.186.436.178.006 | 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 | 93.988.195.152 | 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 | 39.291.699.965 | 38.525.760.000 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 6.18b | 27.211.122.694 | 27.078.926.478 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 6.19b | 948.755.252.906 | 1.032.132.901.690 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 339 | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 340 | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 77.189.907.289 | 98.314.255.172 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2019

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.631.926.398.273 | 4.483.979.997.352 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 6.21 | 4.631.926.398.273 | 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 | | 134.240.908.893 | 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 | | 447.513.216.368 | 331.191.377.780 |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 313.400.069.204 | 116.612.441.397 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 134.625.480.807 | 214.578.936.383 |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 299.805.936.389 | 272.322.251.765 |
| Nguồn kinh phí | 430 | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 432 | | - | - |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 433 | | - | - |
| CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 11.359.472.636.862 | 10.841.383.064.055 |

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

NGUYỄN ĐĂNG THANH



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 II năm 2019

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | | Mã | Thuyết | 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 |
|--|--|-----------|---------------|------------------------|--------------------------|---|---|
| | | số | minh | | | | |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 01 | 7.1 | 273.203.614.347 | 1.031.616.571.002 | 460.482.188.405 | 1.841.018.198.223 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | 02 | 7.1 | 27.277.113.070 | - | 42.411.673.376 | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 10 | 7.1 | 245.926.501.277 | 1.031.616.571.002 | 418.070.515.029 | 1.841.018.198.223 |
| Giá vốn hàng bán | | 11 | 7.2 | 87.303.055.219 | 732.108.828.317 | 150.353.256.027 | 1.403.048.161.317 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 20 | | 158.623.446.058 | 299.507.742.685 | 267.717.259.002 | 437.970.036.906 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | 21 | 7.3 | 49.937.390.174 | 33.940.234.597 | 98.502.450.706 | 59.804.477.596 |
| Chi phí tài chính | | 22 | 7.4 | 46.736.398.817 | 46.287.097.116 | 109.135.439.620 | 87.683.712.872 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | 23 | | 41.694.233.872 | 36.844.165.303 | 82.742.424.129 | 75.516.359.354 |
| Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | | 24 | | (43.252.765.392) | 1.865.272.816 | (6.767.391.938) | 522.657.386 |
| Chi phí bán hàng | | 25 | 7.5 | 14.613.045.132 | 43.663.351.107 | 17.381.726.828 | 105.662.138.230 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 26 | 7.6 | 36.139.745.630 | 49.380.088.600 | 80.565.051.625 | 83.210.393.753 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 30 | | 67.818.881.261 | 195.982.713.275 | 152.370.099.697 | 221.740.927.033 |
| Thu nhập khác | | 31 | 7.7 | 4.957.996.369 | 3.672.089.651 | 7.850.870.204 | 7.021.124.578 |
| Chi phí khác | | 32 | 7.8 | 7.084.893.773 | 1.849.969.570 | 7.604.252.887 | 13.022.711.201 |
| Lợi nhuận khác | | 40 | | (2.126.897.404) | 1.822.120.081 | 246.617.317 | (6.001.586.623) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 50 | | 65.691.983.857 | 197.804.833.356 | 152.616.717.014 | 215.739.340.410 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | 51 | | 38.565.331.658 | 25.186.567.254 | 40.916.765.060 | 25.679.213.227 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | 52 | | (16.165.348.688) | 3.665.447.807 | (21.124.347.884) | 11.629.094.408 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 60 | | 43.292.000.887 | 168.952.818.295 | 132.824.299.838 | 178.431.032.775 |

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 II 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 | | 43.292.000.887 | 168.952.818.295 | 132.824.299.838 | 178.431.032.775 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 45.655.770.190 | 170.925.067.640 | 134.625.480.807 | 179.286.743.888 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (2.363.769.303) | (1.972.249.345) | (1.801.180.969) | (855.711.113) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | | | | |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | | | | |

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐĂNG THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II 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 | 152.616.717.014 | 215.739.340.410 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 2.940.131.843 | 5.198.520.154 |
| - 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 | (64.070.695.431) | (60.308.113.960) |
| - Lãi, lỗ trong công ty liên doanh liên kết | 05 | 6.767.391.938 | (522.657.386) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 82.742.424.129 | 75.516.359.354 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 175.294.209.493 | 235.623.448.572 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (30.638.248.995) | 609.626.919.710 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (298.229.874.678) | 149.288.691.185 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 405.839.856.147 | (521.602.233.870) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (31.094.646.028) | 8.832.034.127 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (82.742.424.129) | (84.778.649.536) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (25.380.899.339) | (38.249.035.676) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | - | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | (10.408.368.775) | (10.626.472.801) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 102.639.603.696 | 348.114.701.711 |
| 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 | - | (50.762.940.336) |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn | 22 | 6.314.637.090 | 322.790.398.475 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (438.767.757.980) | (2.438.026.350.862) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 430.314.727.064 | 1.638.717.843.172 |
| Tiền chi mua thêm các công ty con, công ty liên kết | 25 | (163.800.000.000) | (97.600.000.000) |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (94.385.912.000) | (537.081.634.229) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 2.462.400.000 | 96.802.397.000 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 57.756.058.341 | 110.874.365.705 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (200.105.847.485) | (954.285.921.075) |

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

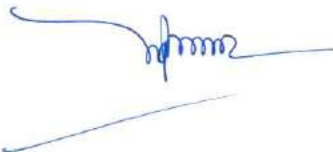
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | | | |
|---|-----------|------------------------|------------------------|
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 731.438.700.000 |
| Tiền thu từ góp vốn của cổ đông không kiểm soát | 31 | 22.400.000.000 | 38.500.000.000 |
| 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 | 616.237.327.400 | 2.145.502.907.310 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (477.871.378.024) | (1.948.757.902.168) |
| Tiền trả nợ thuê tài chính | 35 | (43.681.616) | (131.044.836) |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (1.500.000.000) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 159.222.267.760 | 966.552.660.306 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ | 50 | 61.756.023.971 | 360.381.440.942 |
| 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 | 220.000.603.526 | 464.818.271.224 |

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG 

TỔNG GIÁM ĐỐC 



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



NGUYỄN ĐĂNG THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý II 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 32 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 trung 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 II 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> | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| | | 30/06/2019 | 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 Cuộc | Phát triển và kinh doanh bất động sản | 99,53% | 99,53% |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý BĐS 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 | 74% | 74% |
| Công ty TNHH MTV 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 | 95,1% | 95,1% |
| Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza (thuyết minh 5) | Phát triển và kinh doanh bất động sản | 90,90% | 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 30/06/2019, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Quý II 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 | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| | | 30/06/2019 | 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 | 23,89% | 23,89% |
| 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 | 59,00% | 59,00% |
| 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 06 tháng đầu năm 2019 kết thúc ngày 30/06/2019 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 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 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 2018 của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Quý II 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 II 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 30/06/2019 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 II năm 2019

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn đã nhận được phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu tính từ thời điểm bắt đầu thuê trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Quý II 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;
- 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 II 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 II 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 II 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 II 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 II 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 II 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

| | 30/06/2019 (VND) | 01/01/2019 (VND) |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt | 346.000.557 | 116.754.251 |
| Tiền gửi ngân hàng | 108.803.138.118 | 141.930.253.621 |
| Các khoản tương đương tiền | 110.851.464.851 | 16.197.571.683 |
| Cộng | 220.000.603.526 | 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 II năm 2019

6.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/06/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 78.805.056.944 | - | 182.729.724.638 | - |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm | 78.805.056.944 | - | 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 | 78.805.056.944 | - | 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 II năm 2019

b. Đầu tư tài chính dài hạn

| | | 30/06/2019 | | | | |
|--|------------|---------------|------------------|--------------------------------------|----------|----------------|
| | | (VND) | | | | |
| | Số lượng | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (i) | 1.180.000 | 59,00% | (i) | 687.965.270.021 | - | (*) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG | 100.000 | 50,00% | 50,00% | 12.192.464.149 | - | (*) |
| 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 | 6.913.820 | 47,14% | 47,14% | 531.042.125.556 | - | (*) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An | 2.052.000 | 24,00% | 24,00% | 71.503.999.056 | - | (*) |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i) | 3.065.500 | 12,09% | (i) | 18.723.750.317 | - | (*) |
| Đầu tư khác vào công ty khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt | 3.625.000 | 9,13% | 9,13% | 53.502.930.943 | - | (*) |
| Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng (ii) | | (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 | | | | 926.384.031.850 | - | (*) |

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 II năm 2019

| | | 01/01/2019 | | | | |
|--|------------|---------------|------------------|--------------------------------------|----------|----------------|
| | | (VND) | | | | |
| | Số lượng | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (i) | 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 Bì 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 | 23,89% | 24,00% | 31.091.603.815 | - | (*) |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i) | 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 SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng (ii) | | (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 | | | | 1.000.000.000 | - | (*) |
| | | | | 1.600.000.000 | - | (*) |
| | | | | 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.

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 II 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

| | 30/06/2019 (VND) | 01/01/2019 (VND) |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i> | | |
| - Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 71.428.718.717 | 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 | 5.453.326.667 | 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 | 300.646.286.045 | 311.073.193.701 |
| Cộng | 407.438.224.118 | 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 II năm 2019

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

| | 30/06/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | (VND) | | (VND) | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu cho vay là bên liên quan | | | | |
| - Công ty Cổ Phần May Tiến Phát | 1.576.113.550.000 | - | 1.496.963.550.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | 120.000.000.000 | - | 120.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng | 12.470.000.000 | - | 10.100.000.000 | - |
| - Công ty CP Thương mại Hải Phòng Plaza | - | - | 350.000.000 | - |
| Phải thu cho vay là đối tượng độc lập | | | | |
| - 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 | 13.663.095.887 | - | 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 | 2.170.688.340.332 | - | 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 II năm 2019

b. Phải thu về cho vay dài hạn

| | 30/06/2019 (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 | 716.666.661 | - | 816.666.663 | - |
| Cộng | 19.716.666.661 | - | 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

| | 30/06/2019 (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 | - | 8.387.173.667 | - |
| - Bồi thường phải thu | 3.903.145.732 | - | 3.903.145.732 | - |
| - Phải thu cổ tức và lãi cho vay | 220.982.577.738 | - | 122.573.871.150 | - |
| - Tạm ứng cho nhân viên (ii) | 57.771.425.193 | - | 117.571.685.880 | - |
| - Phải thu ngắn hạn khác | 126.141.926.479 | - | 13.878.336.358 | - |
| Cộng | 417.186.248.809 | - | 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.

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 II năm 2019

b. Phải thu dài hạn khác

| | 30/06/2019 (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) | 66.006.927.660 | - | 53.638.276.660 | - |
| - Phải thu dài hạn khác | - | - | 1.501.000.000 | - |
| Cộng | 341.554.721.858 | - | 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.

| | 30/06/2019 (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

| | 30/06/2019 (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 | 980.000.000 | 1.161.349.000 |
| Cộng | 66.006.927.660 | 53.638.276.660 |

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

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

6.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | 30/06/2019 (VND) | | 01/01/2019 (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

| | 30/06/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 880.781.130 | - | 906.283.726 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 72.643.364 | - | 215.689.182 | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 4.713.840.148.174 | - | 4.404.136.227.399 | - |
| - Hàng hóa BĐS | 1.640.315.696 | - | 12.945.813.379 | (5.701.760.000) |
| Cộng | 4.716.433.888.364 | - | 4.418.204.013.686 | (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 II năm 2019

(i) Chi tiết như sau

| | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | (VND) | (VND) |
| - Dự án Bắc Rạch Bà Bướm | 1.982.578.976.697 | 2.083.461.328.838 |
| - Dự án Jamona Home Resort | 371.301.793.561 | 359.483.252.300 |
| - Dự án Charmington Plaza | 607.321.159.284 | 563.100.807.666 |
| - Dự án Jamona Golden Silk | 21.526.477.504 | 590.767.497 |
| - Dự án Jamona Heights | - | 131.009.248.506 |
| - Dự án Charmington LaPointe | 24.548.543.447 | 52.672.780.469 |
| - Dự án Charmington Iris | 107.908.249.091 | 104.712.205.328 |
| - Dự án Jamona Cầu Tre | 196.498.309.168 | 196.678.309.168 |
| - Dự án Carillon 5 | 48.419.617.243 | 45.559.584.658 |
| - Dự án Carillon 7 | 290.111.478.164 | 137.152.575.084 |
| - Dự án Ung Văn Khiêm | 220.032.108.388 | 188.571.232.924 |
| - Dự án Thanh Đa | 35.322.991.935 | 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 | 461.074.219.355 | 450.684.253.541 |
| - Dự án Phong Điền Phước Dân | 4.358.338.675 | 4.358.338.675 |
| - Dự án Hưng Điền Quận 8 - Tấn Hưng | 47.860.306.437 | 2.721.249.139 |
| - Dự án TTC Plaza Đức Trọng | 26.817.191.760 | 5.628.780.444 |
| - Dự án trung tâm TM Hải Phòng Plaza | 85.958.720.713 | - |
| - Các dự án khác | 160.425.062.831 | 20.988.000.306 |
| Cộng | 4.713.840.148.174 | 4.404.136.227.399 |

6.8 Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

| | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | (VND) | (VND) |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 1.408.386.423 | 3.031.331.306 |
| Cộng | 1.408.386.423 | 3.031.331.306 |

b. Chi phí trả trước dài hạn

| | Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 |
|---|---|
| | (VND) |
| - Tại ngày 01/01/2019 | 163.650.937.357 |
| - Phát sinh tăng do mua sắm | 3.327.450.535 |
| - Phát sinh tăng do điều chỉnh trong kỳ | 39.788.170.178 |
| - Đã phân bổ | (3.654.509.623) |
| Tại ngày 30/06/2019 | 203.112.048.447 |

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 II 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 | - | 165.970.990 | - | 343.900.000 | 509.870.990 |
| Thanh lý | - | - | (9.899.701.089) | (31.360.000) | (9.931.061.089) |
| Giảm khác | - | (142.965.023) | - | (13.823.000) | (156.788.023) |
| 30/06/2019 | 249.090.909 | 1.130.849.910 | 1.169.068.658 | 13.094.862.761 | 15.643.872.238 |
| 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 | (20.757.576) | (15.182.121) | (616.792.228) | (600.301.951) | (1.253.033.876) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 73.146.801 | 3.000.646.881 | 13.823.000 | 3.087.616.682 |
| 30/06/2019 | (166.060.608) | (993.945.923) | (223.626.361) | (8.780.449.998) | (10.164.082.890) |
| 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 |
| 30/06/2019 | 83.030.301 | 136.903.987 | 945.442.297 | 4.314.412.763 | 5.479.789.348 |

6.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất (VND) | Phần mềm máy tính (VND) | Cộng (VND) |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| 01/01/2019 | 209.602.614.181 | 7.599.055.880 | 217.201.670.061 |
| Tăng trong kỳ | - | 8.701.774.816 | 8.701.774.816 |
| Điều chỉnh trong kỳ | 27.281.818 | - | 27.281.818 |
| 30/06/2019 | 209.629.895.999 | 16.300.830.696 | 225.930.726.695 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| 01/01/2019 | (7.572.195.173) | (5.217.844.097) | (12.790.039.270) |
| Khấu hao trong năm | (1.842.479.910) | (440.069.933) | (2.282.549.843) |
| 30/06/2019 | (9.414.675.083) | (5.657.914.030) | (15.072.589.113) |
| Giá trị còn lại | | | |
| 01/01/2019 | 202.030.419.008 | 2.381.211.783 | 204.411.630.791 |
| 30/06/2019 | 200.215.220.916 | 10.642.916.666 | 210.858.137.582 |

Tại ngày 30/06/2019, 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 II năm 2019

6.11 Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

Phương tiện vận chuyển.

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 01/01/2019 | 1.288.022.909 | (751.346.680) | 536.676.229 |
| Tăng trong kỳ | - | (53.667.620) | (53.667.620) |
| Giảm trong kỳ | (1.288.022.909) | 805.014.300 | (483.008.609) |
| 30/06/2019 | - | - | - |

Tập đoàn thuê phương tiện vận chuyển theo các hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Tập đoàn được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ thành toán tiền thuê.

6.12 Bất động sản đầu tư

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01/01/2019 | 272.329.811.591 | (6.198.069.745) | 266.131.741.846 |
| Tăng trong kỳ | - | (3.243.511.486) | (3.243.511.486) |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| 30/06/2019 | 272.329.811.591 | (9.441.581.231) | 262.888.230.360 |

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

| | 30/06/2019 | 01/01/2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | (VND) | (VND) |
| - Các căn nhà mẫu thuộc dòng sản phẩm dự án Carillon | 16.231.221.835 | 17.332.425.011 |
| - Phần mềm giải pháp quản trị BĐS trên nền Microsoft Dynamics 365 CRM | 1.166.136.600 | 5.141.052.246 |
| - Hệ thống phần mềm QLTN Landsort Building | 469.543.040 | - |
| Cộng | 17.866.901.475 | 22.473.477.257 |

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 II năm 2019

6.14 Lợi thế thương mại

| | <u>Nguyên giá</u> | <u>Hao mòn lũy kế</u> | <u>Giá trị còn lại</u> |
|-------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 01/01/2019 | 143.694.480.800 | (15.019.466.456) | 128.675.014.344 |
| Tăng trong kỳ | 79.019.692.336 | (7.174.764.135) | 71.844.928.201 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| 30/06/2019 | 222.714.173.136 | (22.194.230.591) | 200.519.942.545 |

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

| | <u>30/06/2019</u> | | <u>01/01/2019</u> | |
|--|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | <u>(VND)</u> | | <u>(VND)</u> | |
| | <u>Giá trị</u> | <u>Số có khả năng trả nợ</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Số có khả năng trả nợ</u> |
| <i>Các nhà cung cấp là bên liên quan</i> | | | | |
| - Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 458.028.367 | 458.028.367 | - | - |
| - Công ty Cổ phần May Tiến Phát | - | - | 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 | 34.680.529.641 | 34.680.529.641 | 45.925.218.918 | 45.925.218.918 |
| - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt | 47.188.493.587 | 47.188.493.587 | 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 | 8.678.197.630 | 8.678.197.630 | 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 | 88.778.752.540 | 88.778.752.540 | 96.009.257.686 | 96.009.257.686 |
| Cộng | 211.684.001.765 | 211.684.001.765 | 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.

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 II năm 2019

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

| | 30/06/2019 (VND) | 01/01/2019 (VND) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 23.637.289.519 | 23.008.862.346 |
| - Các loại thuế khác | 4.333.318.400 | 4.347.954.975 |
| Cộng | 27.970.607.919 | 27.356.817.321 |

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 30/06/2019 (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 | 2.276.023.532 | 2.276.023.532 | 3.537.861.381 | 3.537.861.381 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 52.709.928.680 | 52.709.928.680 | 36.533.541.450 | 36.533.541.450 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 1.793.846.243 | 1.793.846.243 | 3.856.524.895 | 3.856.524.895 |
| - Các loại thuế khác | 2.205.957.896 | 2.205.957.896 | - | - |
| Cộng | 58.985.756.351 | 58.985.756.351 | 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**

| | 30/06/2019 (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 | 10.745.025.001 | 14.829.822.950 |
| - Chi phí xây dựng thuộc dự án Charmington La Pointe | 7.470.649.104 | 8.650.044.471 |
| - Chi phí môi giới dự án Jamona City | - | 7.538.720.444 |
| - Chi phí lãi vay | 48.776.536.254 | 27.664.942.009 |
| - Chi phí hoạt động | 13.073.735.709 | 8.281.088.175 |
| Cộng | 389.596.239.374 | 376.494.911.355 |

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, TP HCM

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

Quý II năm 2019

b. Dài hạn

| | <u>30/06/2019</u> (VND) | <u>01/01/2019</u> (VND) |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe | 93.988.195.152 | 97.276.987.691 |
| Cộng | <u>93.988.195.152</u> | <u>97.276.987.691</u> |

6.18 Phải trả khác**a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | <u>30/06/2019</u> (VND) | <u>01/01/2019</u> (VND) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Nhận tiền đặt cọc bán hàng từ các dự án phát triển BĐS | 1.578.824.467.388 | 1.165.332.071.737 |
| - Ký quỹ ngắn hạn nhận được | 17.745.579.870 | 20.676.014.550 |
| - 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 | 1.163.703.095 | 234.145.029 |
| - Phải trả khác (i) | 66.136.960.998 | 5.998.872.393 |
| Cộng | <u>1.671.433.934.930</u> | <u>1.199.804.327.288</u> |

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

| | <u>30/06/2019</u> (VND) | <u>01/01/2019</u> (VND) |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| - Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 56.526.350.300 | 1.200.000.000 |
| Cộng | <u>56.526.350.300</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>30/06/2019</u> (VND) | <u>01/01/2019</u> (VND) |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 27.211.122.694 | 27.078.926.478 |
| Cộng | <u>27.211.122.694</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 II năm 2019

6.19 Vay và nợ thuê tài chính**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

| | 30/06/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Vay ngắn hạn (*) | 917.742.506.426 | 917.742.506.426 | 693.615.469.786 | 693.615.469.786 |
| - Nợ dài hạn đến hạn trả | 44.771.544.725 | 44.771.544.725 | 244.089.460.787 | 244.089.460.787 |
| - Triệu phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng | 657.000.000.000 | 657.000.000.000 | 460.000.000.000 | 460.000.000.000 |
| - Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng | - | - | 109.204.034 | 109.204.034 |
| Cộng | 1.619.514.051.151 | 1.619.514.051.151 | 1.397.814.134.607 | 1.397.814.134.607 |

(*) Chi tiết như sau:

| | 30/06/2019 (VND) | 01/01/2019 (VND) |
|--|------------------------|------------------------|
| Vay không đảm bảo (i) | | |
| - Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát | 61.500.000.000 | 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 | 16.500.000.000 | 13.100.000.000 |
| - Công ty CP DHA D-ONE | 15.800.000.000 | - |
| - Công ty CP Địa ốc Kim Thành | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 |
| - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ BĐS Minh Anh | 50.000.000.000 | - |
| - Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 2.000.000.000 | - |
| - Vay từ các cá nhân | 329.182.866.188 | 310.565.548.448 |
| Vay được đảm bảo | | |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii) | 167.335.982.524 | 152.939.296.358 |
| - Ngân hàng TMCP Liên Việt (iii) | 50.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu (iv) | 60.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng NN và PT Nông Thôn Việt Nam (v) | 98.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 16.292.657.714 | 28.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông | - | 5.040.624.980 |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | - | 31.539.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 3.200.000.000 | - |
| Cộng | 917.742.506.426 | 693.615.469.786 |

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

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 II năm 2019

(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 30/06/2019 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.
- 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 30/06/2019 là 50,1 tỷ VND.
- Hợp đồng vay có hạn mức tối đa là 88 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 30/06/2019 là 88,1 tỷ VND.

(iii) Khoản vay với ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với hạn mức cho vay là 50 tỷ VND, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng 49 triệu cổ phiếu của công ty CP Thương tín Tàu Cuốc và công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn của Công ty đang sở hữu.

(iv) Khoản vay từ ngân hàng TMCP Á Châu với hạn mức 120 tỷ, được đảm bảo bằng việc bán hoặc cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án khu phức hợp thương mại, dịch vụ tại số 16/9 Bùi Văn Ba, phường Tân Đông Thuận, quận 7, tp Hồ Chí Minh.

(v) Khoản vay từ ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức vay là 98 tỉ được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của dự án Tân Kiên, lãi suất của khoản vay này là 7,5%/năm.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| | 30/06/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Vay dài hạn (*) | 386.657.335.797 | 386.657.335.797 | 412.941.114.927 | 412.941.114.927 |
| - Trái phiếu thường dài hạn (**) | 1.263.869.461.834 | 1.263.869.461.834 | 1.323.281.247.550 | 1.323.281.247.550 |
| - Nợ thuê tài chính | - | - | 109.204.034 | 109.204.034 |
| | 1.650.526.797.631 | 1.650.526.797.631 | 1.736.331.566.511 | 1.736.331.566.511 |
| Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng | (701.771.544.725) | (701.771.544.725) | (704.198.664.821) | (704.198.664.821) |
| Cộng | 948.755.252.906 | 948.755.252.906 | 1.032.132.901.690 | 1.032.132.901.690 |

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 II năm 2019

(*) Chi tiết như sau:

| Vay dài hạn | 30/06/2019 (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 | - | 131.135.091.190 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hải Phòng (ii) | 77.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii) | 45.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| - Ngân hàng TNCP Tiên Phong (iv) | 36.985.333.333 | 51.605.768.317 |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông | - | 75.666.595.354 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Tân Thuận | - | 26.250.000.000 |
| - Vay các cá nhân | 134.410.000.000 | - |
| Cộng | 386.657.335.797 | 412.941.114.927 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (44.771.544.725) | (244.089.460.787) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 341.885.791.072 | 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.

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 II năm 2019

() Chi tiết như sau:**

| Trái phiếu thường dài hạn | Lãi suất | | 30/06/2019 (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 | 127.000.000.000 |
| - 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 | | | (3.226.428.577) |
| Cộng | | | 1.263.869.461.834 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | (657.000.000.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | | | 606.869.461.834 |

- (i) Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc (một công ty con) theo hợp đồng số 000504 ngày 06/01/2017.
- (ii) Ngày đáo hạn của những trái phiếu này được gia hạn từ năm 2018 đến năm 2020. Theo đó, những trái phiếu này được phân loại là trái phiếu dài hạn. Những trái phiếu này không được đảm bảo.
- (iii) Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại dự án Sky Villas thuộc sở hữu của Công ty.
- (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 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 30/06/2019 (VND) |
|---|--|
| 01/01/2019 | 11.641.012.334 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế | 14.162.764.509 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi đã chi | (10.408.368.774) |
| 30/06/2019 | 15.395.408.069 |

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 II 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 | 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 II 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 | - | - | - | - | - | 134.625.480.807 | (1.801.180.969) | 132.824.299.838 |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vốn góp của cổ đông thiểu số | - | - | - | - | - | - | - | 22.400.000.000 |
| Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số | - | - | - | - | - | - | (1.500.000.000) | (1.500.000.000) |
| Mua thêm cổ phần của công ty con | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tặng do mua công ty con | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Phân bổ vào các quỹ | - | - | - | 4.140.877.709 | - | (4.140.877.709) | 8.384.865.593 | 8.384.865.593 |
| Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - | (14.162.764.510) | - | (14.162.764.510) |
| Phát hành cổ phiếu thường | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Biến động khác | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30/06/2019 | 3.392.226.750.000 | 333.261.184.101 | (11.890.000) | 134.240.908.893 | 24.890.292.522 | 447.513.216.368 | 299.805.936.389 | 4.631.926.398.273 |

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 II năm 2019

Cổ phiếu

| | <u>30/06/2019</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

| | <u>Từ 01/01/2019</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| | <u>đến 30/06/2019</u> |
| | (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>30/06/2019</u> | <u>01/01/2019</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ngoại tệ các loại (USD) | 830,04 | 30.735,23 |

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

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|--|------------------------|--------------------------|
| Tổng doanh thu | | |
| - Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 129.742.203.178 | 998.103.138.612 |
| - Doanh thu dịch vụ môi giới | 112.803.209.493 | 26.792.963.294 |
| - Doanh thu cho thuê | 10.947.621.754 | 4.065.201.721 |
| - Doanh thu dịch vụ quản lý | 5.098.860.491 | - |
| - Doanh thu dịch vụ khác | 14.611.719.431 | 2.655.267.375 |
| Tổng cộng | 273.203.614.347 | 1.031.616.571.002 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 27.277.113.070 | - |
| - Giảm giá hàng bán | - | - |
| - Hàng bán bị trả lại | 27.277.113.070 | - |
| Doanh thu thuần | 245.926.501.277 | 1.031.616.571.002 |

7.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn bán bất động sản | 60.078.498.519 | 710.904.353.660 |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới | 10.659.364.432 | 5.013.949.244 |
| - Giá vốn cho thuê | 1.063.516.876 | 4.910.098.775 |
| - Giá vốn dịch vụ quản lý | 9.296.990.456 | - |
| - Giá vốn khác | 6.204.684.936 | 11.280.426.638 |
| - Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Cộng | 87.303.055.219 | 732.108.828.317 |

7.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Lãi tiền gửi, cho vay | 15.654.108.534 | 2.869.616.422 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 2.462.400.000 |
| - Doanh thu tài chính khác | 34.283.281.640 | 28.608.218.175 |
| Cộng | 49.937.390.174 | 33.940.234.597 |

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 II năm 2019

7.4. Chi phí tài chính

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chi phí lãi vay | 41.694.233.872 | 36.844.165.303 |
| - Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 1.794.107.142 | - |
| - Chiết khấu thanh toán | 677.050.452 | 7.997.361.835 |
| - Chi phí tài chính khác | 2.571.007.351 | 1.445.569.978 |
| Cộng | 46.736.398.817 | 46.287.097.116 |

7.5. Chi phí bán hàng

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nhân viên | 3.578.460.597 | 90.245.600 |
| - Chi phí môi giới | 1.402.070.446 | 8.643.998.501 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.783.031.320 | 33.696.023.882 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 849.482.769 | 1.233.083.124 |
| Cộng | 14.613.045.132 | 43.663.351.107 |

7.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nhân viên | 12.260.199.448 | 17.482.538.301 |
| - Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 819.262.194 | 916.902.746 |
| - Chi phí khấu hao | 4.444.728.433 | 2.703.117.232 |
| - Thuế phí, lệ phí | 12.602.574 | 247.370.434 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.039.878.321 | 20.625.725.736 |
| - Phân bổ lợi thế thương mại | 3.587.382.067 | 216.351.258 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 5.975.692.593 | 7.188.082.893 |
| Cộng | 36.139.745.630 | 49.380.088.600 |

7.7. Thu nhập khác

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|---|------------------------|------------------------|
| - Thu nhập từ thanh lý công cụ | 2.381.635 | - |
| - Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng | 3.934.864.246 | 2.699.184.193 |
| - Thu nhập khác | 1.020.750.488 | 972.905.458 |
| Cộng | 4.957.996.369 | 3.672.089.651 |

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 II năm 2019

7.8. Chi phí khác

| | Quý II - 2019 (VND) | Quý II - 2018 (VND) |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Lỗ thanh lý tài sản cố định | 1.610.620.639 | - |
| - Phạt vi phạm hợp đồng kinh tế | 46.819.822 | 958.831.895 |
| - Chi phí khác | 5.427.453.312 | 891.137.675 |
| Cộng | 7.084.893.773 | 1.849.969.570 |

8 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thông tin so sánh

Một số số liệu của kỳ trước đã được phân loại lại để làm cơ sở so sánh với các số liệu của kỳ hiện hành nên Báo cáo tài chính của của Quý II năm 2019 số dư đầu kỳ được trình bày lại như sau:

| | Trình bày lại trong báo cáo năm nay VND | Theo báo cáo năm trước VND | Chênh lệch VND |
|-------------------------------|---|----------------------------------|-------------------|
| Bảng cân đối kế toán | | | |
| Hàng tồn kho | 4.418.204.013.686 | 3.981.580.685.817 | 436.623.327.869 |
| Tài sản cố định vô hình | 204.411.630.791 | 641.034.958.660 | (436.623.327.869) |
| <i>Nguyên giá</i> | 217.201.670.061 | 658.307.170.061 | (441.105.500.000) |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | (12.790.039.270) | (17.272.211.401) | 4.482.172.131 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 163.650.937.357 | 24.380.096.743 | 139.270.840.614 |
| Tài sản dài hạn khác | - | 139.270.840.614 | (139.270.840.614) |

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG 



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC 



NGUYỄN ĐĂNG THANH