

# **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2019

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 47

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.921.119.989.965</b>	<b>8.878.969.483.175</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>83.538.083.050</b>	<b>158.244.579.555</b>
111	1. Tiền		61.210.930.784	142.047.007.872
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.327.152.266	16.197.571.683
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>100.501.261.233</b>	<b>182.729.724.638</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		100.501.261.233	182.729.724.638
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.511.133.214.474</b>	<b>4.102.170.098.001</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	555.962.421.158	516.160.448.620
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.352.772.211.492	1.331.556.478.761
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.969.640.340.332	2.058.149.244.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	632.847.467.010	282.612.741.693
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(89.225.518)	(86.308.815.518)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>4.204.918.610.543</b>	<b>4.395.998.925.817</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.204.918.610.543	4.401.700.685.817
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21.028.820.665</b>	<b>39.826.155.164</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.221.307.716	3.031.331.306
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.473.430.082	25.736.535.443
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.334.082.867	11.058.288.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.963.757.424.588</b>	<b>1.999.866.963.533</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>428.614.249.457</b>	<b>355.480.151.086</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		2.432.660.940	5.394.219.700
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	97.880.866.659	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	328.300.721.858	330.207.867.448
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>213.095.454.249</b>	<b>218.171.491.684</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	4.808.400.424	13.223.184.664
222	Nguyên giá		15.740.606.478	25.221.850.360
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.932.206.054)	(11.998.665.696)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	536.676.229
225	Nguyên giá		-	1.288.022.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(751.346.680)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	208.287.053.825	204.411.630.791
228	Nguyên giá		226.008.226.695	217.201.670.061
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.721.172.870)	(12.790.039.270)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>557.362.259.382</b>	<b>266.131.741.846</b>
231	1. Nguyên giá		576.757.016.615	272.329.811.591
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(19.394.757.233)	(6.198.069.745)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.635.679.640</b>	<b>22.473.477.257</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.635.679.640	22.473.477.257
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>405.749.063.496</b>	<b>845.284.149.959</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	145.907.427.496	602.809.149.959
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	259.841.636.000	242.475.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>357.300.718.364</b>	<b>292.325.951.701</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	242.685.670.834	163.650.937.357
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
269	3. Lợi thế thương mại	18	114.615.047.530	128.675.014.344
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.884.877.414.553</b>	<b>10.878.836.446.708</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.137.005.987.851</b>	<b>6.407.086.677.225</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.902.794.910.850</b>	<b>5.117.935.946.194</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	150.989.947.810	339.067.578.915
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.231.294.824.170	1.647.948.150.149
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	84.025.180.707	43.927.927.726
314	4. Phải trả người lao động		1.712.985.104	3.354.760.355
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	289.307.619.314	376.494.911.355
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	79.960.193.351	44.021.432.943
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.712.251.807.582	1.253.666.037.810
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.338.275.937.998	1.397.814.134.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.976.414.814	11.641.012.334
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.234.211.077.001</b>	<b>1.289.150.731.031</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	135.775.179.400	97.276.987.691
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	38.328.609.409	38.525.760.000
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	54.468.018.118	27.078.926.478
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	920.482.676.120	1.032.132.901.690
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		85.156.593.954	94.136.155.172
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.747.871.426.702</b>	<b>4.471.749.769.483</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.747.871.426.702</b>	<b>4.471.749.769.483</b>
411	1. Vốn cổ phần	26	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.257.781.211	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ	26	-	(11.890.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26	134.240.908.893	130.100.031.184
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	631.559.595.411	365.055.667.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		347.103.464.136	163.058.700.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		284.456.131.275	201.996.966.303
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	231.696.098.665	226.227.734.540
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.884.877.414.553</b>	<b>10.878.836.446.708</b>

  
Nguyễn Văn Thanh  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày tháng 01 năm 2020

# Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	296.895.960.748	926.715.157.346	1.046.718.751.221	3.040.165.557.149
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	5.859.348.604	58.165.861.446	16.227.382.424	111.494.351.305
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	291.036.612.144	868.549.295.900	1.030.491.368.797	2.928.671.205.844
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	144.755.122.936	741.334.051.873	608.296.023.820	2.290.919.566.241
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		146.281.489.208	127.215.244.027	422.195.344.977	637.751.639.603
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	86.368.643.684	52.517.473.017	283.052.480.485	205.487.303.124
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	30	30.170.891.911	63.391.474.517	175.051.332.989	200.698.912.281
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.612.508.688	53.401.612.474	141.821.150.327	173.155.386.654
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(101.706.938.376)	666.720.917	28.812.603.442	1.189.378.303
25	9. Chi phí bán hàng	29	25.783.476.984	16.778.247.299	54.215.378.527	156.299.628.620
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	50.401.096.730	54.886.715.565	159.238.628.810	173.576.372.331
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.587.728.891	45.343.000.580	345.555.088.578	313.853.407.798
31	12. Thu nhập khác	31	6.697.562.633	1.040.527.842	16.612.210.919	10.155.829.635
32	13. Chi phí khác	31	6.937.458.587	1.488.021.001	15.636.254.787	14.969.175.441
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	(239.895.954)	(447.493.159)	975.956.132	(4.813.345.806)



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	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
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		24.347.832.937	44.895.507.421	346.531.044.710	309.040.061.992
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		25.385.211.710	30.664.645.512	67.328.708.495	76.854.243.124
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		17.526.126.228	15.799.770.036	(8.979.561.219)	24.721.702.790
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(18.563.505.001)	(1.568.908.127)	288.181.897.434	207.464.116.078
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		(19.763.878.289)	(1.383.709.000)	284.456.131.275	201.996.966.303
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.200.373.288	(185.199.127)	3.725.766.159	5.467.149.775



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thành  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>346.531.044.710</b>	<b>309.040.061.992</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		34.758.814.221	17.135.692.097
03	Hoàn nhập dự phòng		(91.921.350.000)	5.701.760.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(150.866.074.202)	(231.175.188.109)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		(28.812.603.442)	(1.189.378.303)
06	Chi phí lãi vay		141.821.150.327	173.155.386.654
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>251.510.981.614</b>	<b>272.668.334.331</b>
09	Giảm các khoản phải thu		(222.217.678.941)	(63.639.857.268)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(107.645.129.750)	540.867.128.557
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(157.595.917.612)	(223.605.819.197)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(77.224.709.887)	1.670.728.071
14	Tiền lãi vay đã trả		(141.821.150.327)	(210.821.131.232)
15	Thuế TNDN đã nộp		(25.380.899.339)	(60.496.109.695)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.818.874.919)	(13.946.154.068)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(491.193.379.161)</b>	<b>242.697.119.499</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		10.342.149.046	(57.201.796.186)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.597.925.420	400.709.235.275
23	Tiền chi cho vay		(1.137.727.680.046)	(3.175.512.841.420)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.230.462.244.843	2.126.289.848.758
25	Tiền chi mua công ty con		(163.584.699.202)	(1.887.620.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(394.687.396.558)	(849.106.887.865)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		863.035.086.463	172.073.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		152.337.674.869	117.726.171.560
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>566.775.304.835</b>	<b>(1.266.910.492.878)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý III năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.433.700.000
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		22.400.000.000	55.211.800.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.135.404.823.247	2.976.610.859.596
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.306.484.041.392)	(2.684.973.147.268)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(109.204.034)	(262.089.676)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(1.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>(150.288.422.179)</b>	<b>1.078.021.122.652</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>(74.706.496.505)</b>	<b>53.807.749.273</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>158.244.579.555</b>	<b>104.436.830.282</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		<b>83.538.083.050</b>	<b>158.244.579.555</b>



Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có mười ba công ty con trực tiếp, bốn công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con</b>					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	Hồ Chí Minh ("HCMC")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín ("Năng lượng")	HCMC	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	HCMC	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,52	99,90
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre")	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	95,10	95,17
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An ("TTC Land Long")	Long An	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	98,95	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con</b> (tiếp theo)					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	23,89
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(\*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.1)

Hoạt động chính theo đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	65 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng cho dự án.

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán bất động sản cũng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước được ghi nhận doanh thu một lần nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

**3.21 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza (“HPP”)**

Vào ngày 16 tháng 01 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 91,00% vốn cổ phần từ các cổ đông của HPP, thông qua đó nắm quyền kiểm soát HPP kể từ ngày này.

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của HPP vào ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định vào ngày mua

<b>Tài sản</b>	<b>170.194.515.723</b>
Tiền và tương đương tiền	215.300.798
Trả trước cho người bán ngắn hạn	76.631.659.000
Hàng tồn kho	79.975.441.039
Phải thu ngắn hạn khác	752.790.086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	69.324.800
Phải thu dài hạn khác	12.550.000.000
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(77.029.342.466)</b>
Phải trả ngắn hạn	(29.342.466)
Vay dài hạn	(77.000.000.000)
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý được xác định tạm thời</b>	<b>93.165.173.257</b>
Cổ đông không kiểm soát	(8.384.865.593)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	79.019.692.336
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>163.800.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	215.300.798
Tiền chi để mua công ty con	(163.800.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(163.584.699.202)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.2 Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza (“HPP”)**

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 91% cổ phần HPP mà Tập đoàn đang nắm giữ cho Công ty TNHH Đầu tư BĐS Doji Land, do đó tỉ lệ lợi ích và kiểm soát của Tập đoàn tại HPP giảm từ 91% xuống còn 0%. Việc chuyển nhượng CP ảnh hưởng đến BCĐKT hợp nhất của Tập đoàn tại ngày bán như sau:

	<i>Giá trị thuần được xác định tại ngày bán</i>
Tiền và tương đương tiền	754.845.184
Phải thu ngắn hạn khác	207.713.000.000
Hàng tồn kho	63.090.043.047
Chi phí trả trước ngắn hạn	440.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	298.198.453
Phải thu dài hạn khác	12.550.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	26.735.881.871
Phải trả ngắn hạn khác	(40.702.000)
<b>Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán</b>	<b>311.541.266.555</b>
Giảm lợi thế thương mại	79.019.692.336
Lợi nhuận loại trừ trước đây	(9.420.950.894)
Giảm lợi ích cổ đông không kiểm soát	(27.190.828.409)
<b>Tổng giá vốn khoản đầu tư</b>	<b>353.949.179.588</b>
<b>Tổng giá bán</b>	<b>404.950.000.000</b>
<b>Lãi từ việc bán công ty con</b>	<b>51.000.820.412</b>

**4.3 Định giá công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“NKĐN”)**

Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc định giá NKĐN, theo đó việc định giá này ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2018 như sau:

	<i>Giá trị tạm thời ghi nhận tại thời điểm mua</i>	<i>Giá trị được định giá lại</i>	<i>Chênh lệch</i>
<b>Tài sản</b>			
Tiền và tương đương tiền	1.891.320.161	1.891.320.161	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	175.553.110	270.553.110	(95.000.000)
Phải thu khác	50.700.000	50.700.000	-
Hàng tồn kho	441.105.500.000	420.120.000.000	20.985.500.000
Thuế GTGT được khấu trừ	293.004.026	293.004.026	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	73.815.453	73.815.453	-
Tài sản cố định hữu hình	877.810.606	877.810.606	-
Phải thu dài hạn khác	245.000.000	245.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	543.706.189	543.706.189	-
<b>Nợ phải trả</b>			
Phải trả người bán ngắn hạn	(34.770.000)	(34.770.000)	-
Thuế phải nộp Nhà nước	(12.650.239)	(12.650.239)	-
Phải trả ngắn hạn khác	(4.452.185.560)	(4.452.185.560)	-
Vay ngắn hạn	(4.722.983.110)	(4.722.983.110)	-
Thuế hoãn lại phải trả	(82.038.844.785)	(77.860.744.785)	(4.178.100.000)
<b>Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được</b>	<b>353.994.975.851</b>	<b>337.282.575.851</b>	<b>16.712.400.000</b>
<b>Lãi từ giao dịch mua giá rẻ</b>	<b>(23.994.975.851)</b>	<b>(6.930.833.640)</b>	<b>(17.064.142.211)</b>
<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>15.939.006.203</b>	<b>16.290.748.414</b>	<b>351.742.211</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**4.4 Chuyển nhượng cổ phiếu công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công (“TTCIZ”)**

Trong tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã tiến hành thoái 20% vốn chủ sở hữu tại TTCIZ, qua đó giảm tỉ lệ kiểm soát của Tập đoàn tại TTCIZ từ 39,05% xuống còn 19,05%. Việc thoái vốn này ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính như sau:

	<i>Giá trị thuần được xác định tại ngày bán</i>
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	521.650.522.278
Giá vốn của khoản thanh lý	267.136.795.348
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư còn lại (Được trình bày trong các khoản đầu tư khác)	257.241.636.000
Giá bán	270.000.000.000
<b>Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phiếu</b>	<b>5.591.113.722</b>

**4.5 Chuyển nhượng cổ phiếu công ty CP Bao bì Kho bãi Bình Tây (“BBBT”)**

Trong tháng 11 năm 2019, Tập đoàn đã tiến hành thoái toàn bộ vốn sở hữu của Tập đoàn tại BBBT, qua đó giảm tỉ lệ kiểm soát của Tập đoàn tại BBBT từ 21,33% xuống 0%. Việc thoái vốn này ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính như sau:

	<i>Giá trị thuần được xác định tại ngày bán</i>
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	30.201.403.627
Giá vốn của khoản thanh lý	30.201.403.627
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư còn lại	-
Giá bán	59.716.400.000
<b>Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phiếu</b>	<b>29.514.996.373</b>

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	153.245.550	116.754.251
Tiền gửi ngân hàng	61.057.685.234	141.930.253.621
Các khoản tương đương tiền (*)	22.327.152.266	16.197.571.683
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.538.083.050</b>	<b>158.244.579.555</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,5%/năm đến 7,2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu các bên liên quan	71.612.820.775	148.990.257.866
- Công ty CP May Tiến Phát	64.264.644.561	148.990.257.866
- Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đông	6.926.700.000	-
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	421.476.214	-
Phải thu các bên khác	484.349.600.383	367.075.190.754
- Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	6.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	4.355.475.053	6.092.104.364
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	-	4.890.540.060
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	208.500.000.000	-
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	7.581.648.865	-
- Khác (*)	234.002.583.776	306.182.653.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>555.962.421.158</b>	<b>516.160.448.620</b>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(89.225.518)	(89.225.518)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>555.873.195.640</b>	<b>515.976.223.102</b>

(\*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với 5% giá trị hợp đồng của những nhà phố và căn hộ đã bàn giao.

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho các bên liên quan	47.240.000.000	28.839.023.685
- Công ty CP May Tiến Phát	5.200.000.000	27.615.435.180
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	41.655.000.000	1.223.588.505
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đông	385.000.000	-
Trả trước cho các bên khác	1.305.532.211.492	1.302.717.455.076
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (*)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	237.086.352.345	167.528.125.754
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	105.000.000.000
- Công ty Xây Dựng Á Đông	-	36.219.590.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B	-	126.000.000.000
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	61.500.000.000	-
- Khác	104.489.615.075	315.969.739.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.352.772.211.492</b>	<b>1.331.556.478.761</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	(36.219.590.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.352.772.211.492</b>	<b>1.295.336.888.761</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN** (tiếp theo)

- (\*) Các số dư này thể hiện các khoản trả trước cho người bán theo các hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.
- (\*\*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris, tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.969.640.340.332</b>	<b>2.058.149.244.445</b>
Cho vay bên liên quan (*)	1.514.950.550.000	1.622.413.550.000
Cho vay bên khác (**)	454.689.790.332	435.735.694.445
<b>Dài hạn</b>	<b>97.880.866.659</b>	<b>19.878.063.938</b>
Cho vay bên khác (**)	97.880.866.659	19.878.063.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.067.521.206.991</b>	<b>2.078.027.308.383</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(50.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.067.521.206.991</b>	<b>2.028.027.308.383</b>

- (\*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp cho bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.500.622.550.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0%- 10,5%
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	14.328.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2020	10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.514.950.550.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(\*\*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp cho các bên khác như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất
<b>Ngắn hạn</b>	<b>454.689.790.332</b>		
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	10,50%
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2020	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	32.185.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2020	11,5% - 12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	16.616.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	9,0%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	12,0%
Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	10,50%
Huyện Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2020	10,50%
Đặng Nhân Dung	14.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,50%
<b>Dài hạn</b>	<b>97.880.866.659</b>		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	97.264.200.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	10,50%
Trần Lam Thông	616.666.659	Ngày 09 tháng 01 năm 2023	10,50%
<b>Tổng cộng</b>	<b>552.570.656.991</b>		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>632.847.467.010</b>	<b>282.612.741.693</b>	
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	263.909.943.752	122.573.871.150	
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	123.603.272.596	117.571.685.880	
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.702.194.890	16.298.528.906	
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667	
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.535.709.000	-	
Khác	161.709.173.105	17.781.482.090	
<b>Dài hạn</b>	<b>328.300.721.858</b>	<b>330.207.867.448</b>	
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.068.590.788	
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000	
Ký cược, ký quỹ	10.752.927.660	13.139.276.660	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>961.148.188.868</b>	<b>612.820.609.141</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ("Hai Thành") để phát triển dự án bất động sản. Theo HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi Hai Thành hoàn thành dự án này.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang	4.190.545.102.099	4.404.136.227.399
- Dự án Jamona City	1.954.113.967.119	2.083.461.328.838
- Dự án Charmington Plaza	572.646.682.502	563.100.807.666
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	463.327.030.048	450.684.253.541
- Dự án Jamona Home Resort	297.679.287.206	359.483.252.300
- Dự án Carillon 7	404.857.644.504	137.152.575.084
- Dự án Sacomreal Plaza	387.855.445	188.571.232.924
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.678.309.168
- Dự án Charmington Iris (i)	31.834.938.192	104.712.205.328
- Dự án Carillon 5	17.940.886.016	45.559.584.658
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	70.158.242.411	2.721.249.139
- Dự án Thanh Đa	35.331.091.935	34.986.908.935
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	55.294.713.124	5.628.780.444
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	9.281.286.495	52.672.780.469
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Golden Silk	6.068.905.121	590.767.497
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Dự án Jamona Heights	-	131.009.248.506
- Khác	48.989.320.217	20.988.000.306
Đất nền thổ cư để bán	14.019.701.453	12.945.813.379
Nguyên vật liệu	293.840.627	906.283.726
Công cụ và dụng cụ	59.966.364	215.689.182
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.204.918.610.543</b>	<b>4.395.998.925.817</b>

- (i) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc để phát triển dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận Nguyên tắc, Tập đoàn sẽ mua sỉ 90% tổng sản phẩm hình thành trong tương lai của dự án này. Đồng thời, Tập đoàn cũng thực hiện các hoạt động bán hàng cho dự án. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (ii) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, Tập đoàn có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.221.307.716</b>	<b>3.031.331.306</b>
Công cụ, dụng cụ	-	-
Khác	1.221.307.716	3.031.331.306
<b>Dài hạn</b>	<b>242.685.670.834</b>	<b>163.650.937.357</b>
Chi phí hoa hồng	223.071.631.611	139.270.840.614
Công cụ, dụng cụ	19.614.039.223	24.380.096.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>243.906.978.550</u></b>	<b><u>166.682.268.663</u></b>



## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	249.090.909	1.212.571.217	11.190.531.998	12.569.656.236	25.221.850.360
Mua mới	-	165.970.990	-	622.410.000	788.380.990
Thanh lý	-	-	(9.899.701.089)	(213.135.760)	(10.112.836.849)
Giảm khác	-	(142.965.023)	-	(13.823.000)	(156.788.023)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.235.577.184	1.290.830.909	12.965.107.476	15.740.606.478
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(145.303.032)	(1.084.637.837)	(2.604.798.817)	(8.163.926.010)	(11.998.665.696)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(51.233.949)	(714.698.920)	(1.283.790.336)	(2.091.238.357)
Thanh lý	-	34.909.052	3.038.884.630	83.904.317	3.157.697.999
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.100.962.734)	(280.613.107)	(9.363.812.029)	(10.932.206.054)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.787.877	127.933.380	8.585.733.181	4.405.730.226	13.223.184.664
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	134.614.450	1.010.217.802	3.601.295.447	4.808.400.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	209.629.895.999	7.571.774.062	217.201.670.061
Mua mới	-	8.806.556.634	8.806.556.634
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>209.629.895.999</u>	<u>16.378.330.696</u>	<u>226.008.226.695</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(7.572.195.173)	(5.217.844.097)	(12.790.039.270)
Hao mòn trong năm	<u>(3.684.959.820)</u>	<u>(1.246.173.780)</u>	<u>(4.931.133.600)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(11.257.154.993)</u>	<u>(6.464.017.877)</u>	<u>(17.721.172.870)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>202.057.700.826</u>	<u>2.353.929.965</u>	<u>204.411.630.791</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>198.372.741.006</u>	<u>9.914.312.819</u>	<u>208.287.053.825</u>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	272.329.811.591
Mua mới	36.303.853.748
Xây dựng cơ bản hoàn thành	304.478.893.365
Thanh lý, nhượng bán	<u>(36.355.542.089)</u>
Ngày 30 tháng 09 năm 2019	<u>576.757.016.615</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(6.198.069.745)
Khấu hao trong năm	(13.196.687.488)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(19.394.757.233)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>266.131.741.846</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>557.362.259.382</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công trình đang xây dựng	-	17.332.425.011
Phần mềm	1.635.679.640	5.141.052.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.635.679.640</u></b>	<b><u>22.473.477.257</u></b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	145.907.427.496	602.809.149.959
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	259.841.636.000	242.475.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>405.749.063.496</u></b>	<b><u>845.284.149.959</u></b>

## Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2019

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Bất động sản	-	-	39,05	39,05	-	485.355.034.444
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Đang hoạt động	Dịch vụ	-	-	21,33	21,33	-	31.091.603.815
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(i)	12,09	(i)	43.893.399.717	53.479.112.916
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ilico Long An	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	23,89	23,89	23,89	19.925.654.829	19.681.761.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	60,00	(ii)	12.487.875.793	12.201.637.751
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	49,00	49,00	-	-	68.600.497.157	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	50,00	(ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>145.907.427.496</b>	<b>602.809.149.959</b>

(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 này.

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư SVG lần lượt là 60% và 50%. Tuy nhiên, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết** (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	VND Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Giá trị đầu tư</b>	
Số đầu kỳ	627.415.493.044
Tăng trong kỳ	162.985.912.000
Giảm trong kỳ	(646.237.837.905)
Số cuối kỳ	144.163.567.139
<b>Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>	
Số đầu kỳ	(24.606.343.085)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	28.812.603.442
Cổ tức được chia trong kỳ	(2.462.400.000)
Số cuối kỳ	1.743.860.357
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>	
Số đầu kỳ	602.809.149.959
Số cuối kỳ	145.907.427.496

**17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

	VND Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND
Công ty CP KCN Thành Thành Công	3.625.000	19,05	257.241.636.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,17	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	7,40	1.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>259.841.636.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

Lợi thế thương mại

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	139.474.521.528
Phát sinh từ hợp nhất	79.019.692.336
Phát sinh giảm khi bán công ty con	<u>(79.019.692.336)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>139.474.521.528</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(10.799.507.184)
Hao mòn trong năm	<u>(14.059.966.814)</u>
Giảm hao mòn khi bán công ty con	<u>-</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(24.859.473.998)</u>

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>128.675.014.344</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>114.615.047.530</u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả bên liên quan	4.497.185.090	77.900.000.000
- Công ty CP May Tiến Phát	2.349.037.020	77.900.000.000
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	2.148.148.070	-
Phải trả bên khác	146.492.762.720	261.167.578.915
- Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	-	45.925.218.918
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	25.817.779.167	59.943.232.278
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	31.900.000.000
- Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	-	11.151.238.815
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	19.548.328.056	16.238.631.218
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thiên Bảo	-	7.246.210.118
- Khác	101.126.655.497	88.763.047.568
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>150.989.947.810</u></b>	<b><u>339.067.578.915</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả bên liên quan	1.452.582.900	277.200.000
- Công ty CP May Tiến Phát	-	277.200.000
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	1.017.879.675	-
- Công ty Cổ phần SX XD Dịch vụ Hoa Đồng	434.703.225	-
Phải trả bên khác (*)	1.229.842.241.270	1.647.670.950.149
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.231.294.824.170</b>	<b>1.647.948.150.149</b>

(\*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	8.487.991.400	3.537.861.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.573.899.073	36.533.541.450
Thuế thu nhập cá nhân	2.794.010.937	3.856.524.895
Các loại thuế khác	2.169.279.297	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.025.180.707</b>	<b>43.927.927.726</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>289.307.619.314</b>	<b>376.494.911.355</b>
Chi phí xây dựng phải trả	189.783.614.230	252.622.127.197
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Plaza	38.282.833.530	80.388.033.530
Chi phí lãi vay	44.175.126.599	27.664.942.009
Chi phí môi giới	-	7.538.720.444
Khác	17.066.044.955	8.281.088.175
<b>Dài hạn</b>	<b>135.775.179.400</b>	<b>97.276.987.691</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	135.775.179.400	97.276.987.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>425.082.798.714</b>	<b>473.771.899.046</b>

(\*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và lợi nhuận cố định theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam liên quan đến phần dự án đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>79.960.193.351</b>	<b>44.021.432.943</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	19.639.326.311	31.120.642.975
Tiền cho thuê nhận trước	60.320.867.040	12.900.789.968
<b>Dài hạn</b>	<b>38.328.609.409</b>	<b>38.525.760.000</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	-
Tiền cho thuê nhận trước	38.328.609.409	38.525.760.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.685.303.764</b>	<b>82.547.192.943</b>

(\*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.712.251.807.582</b>	<b>1.253.666.037.810</b>
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.665.181.633.427	1.132.424.676.737
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng	-	53.861.710.522
Ký cược, ký quỹ	21.829.815.920	17.543.514.550
Cổ tức phải trả	8.725.427.086	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	313.025.281	234.145.029
Khác	16.201.905.868	42.038.767.393
<b>Dài hạn</b>	<b>54.468.018.118</b>	<b>27.078.926.478</b>
Ký cược, ký quỹ	54.468.018.118	26.978.926.478
Khác	-	100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.766.719.825.700</b>	<b>1.280.744.964.288</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**25. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.338.275.937.998</b>	<b>1.397.814.134.607</b>
Vay cá nhân (TM số 25.1)	417.470.064.072	310.565.548.448
Vay tổ chức (TM số 25.1)	259.461.000.000	165.531.000.000
Vay ngân hàng thương mại (TM số 25.2)	347.608.873.927	217.518.921.338
Vay cá nhân đến hạn trả (TM số 25.1)	3.450.000.000	131.135.091.190
Vay ngân hàng thương mại đến hạn trả (TM số 25.2)	31.285.999.999	112.954.369.597
Thuê tài chính đến hạn trả	-	109.204.034
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 25.3)	279.000.000.000	460.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>920.482.676.120</b>	<b>1.032.132.901.690</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 25.2)	72.000.000.000	168.851.654.140
Trái phiếu dài hạn (TM số 25.3)	848.482.676.120	863.281.247.550
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 25.1)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.258.758.614.118</b>	<b>2.429.947.036.297</b>

**25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức**

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay từ cá nhân	417.470.064.072	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2019 đến ngày 8 tháng 9 năm 2020	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	41.828.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2019 đến ngày 25 tháng 12 năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	4.000.000.000	Ngày 30 tháng 8 năm 2019	11,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	38.431.000.000	Năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	20.260.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức** (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		
<b>Ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	59.750.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2019	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	28.000.000.000	Năm 2019	7,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	5.000.000.000	Ngày 15 tháng 10 năm 2019	11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	23.552.000.000	Tháng 6 năm 2020	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	5.000.000.000	Ngày 15 tháng 01 năm 2020	11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Chè Ngọc Bảo	16.000.000.000	Ngày 30 tháng 01 năm 2020	5,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công Ty CP XD và Kết Cấu Thép Đại Tín	28.400.000.000	Ngày 26 tháng 11 năm 2020	8,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b>676.931.064.072</b>				
<b>Dài hạn</b>					
Vay từ cá nhân	3.450.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2020	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	3.450.000.000				
Vay dài hạn	-				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**25.2 Vay từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<b>VND</b>			<b>%/năm</b>	
<b>Ngắn hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	170.766.134.865	Từ 18 tháng 8 năm 2019 đến 24 tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	6,7 - 8,8	Tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 2.985.820 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 5	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	8.957.257.869	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	7,50	Quyền sử dụng đất của Tập đoàn tại 24 Thoại Ngọc Hầu
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi hánh Chợ Lớn	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	9,5	29.585.783 cổ phiếu tại Tàu Cuốc và 20.250.000 cổ phiếu tại Đông Sài Gòn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	16.685.481.193	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>347.608.873.927</u></b>				
<b>Dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	39.000.000.000	2023	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất tại số 22A- 24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	19.285.999.999	2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,1- 11,6	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Carillon 5, tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**25.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)**

Ngân hàng TMCP Á Châu	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	10,70	5.400.000 cổ phiếu của công ty CP Tín Nghĩa Á Châu thuộc sở hữu của công ty CP May Tiến Phát
				45.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>103.285.999.999</u></b>
Vay dài hạn đến hạn trả				31.285.999.999
Vay dài hạn				72.000.000.000

**25.3 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	300.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	12,0	53 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm; 54.530.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	75.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	17.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

Ngân hàng TMCP Tiên Phong	17.000.000.000	Ngày 9 tháng 7 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky Villa
Tổng Công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú	20.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.129.095.890.411</b>				
Chi phí phát hành	(1.613.214.291)				
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.127.482.676.120</b>				
<i>Dài hạn đến hạn trả</i>	279.000.000.000				
<i>Dài hạn</i>	848.482.676.120				

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	426.857.810.700	149.695.050.586	3.483.673.322.350
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	-	731.433.700.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	201.996.966.303	5.818.891.986	207.815.858.289
Biến động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	(16.460.965)	15.667.847.168	15.651.386.203
Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	55.211.800.000	55.211.800.000
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(165.855.200)	(165.855.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-
Trích 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)	-	-
Khác	-	-	-	-	-	142.051.531	-	142.051.531
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	365.055.667.136	226.227.734.540	4.471.749.769.483



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	365.055.667.136	4.471.749.769.483
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	284.456.131.275	288.181.897.434
Biến động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	8.384.865.593	8.384.865.593
Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	22.400.000.000	22.400.000.000
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.811.325.291)	(14.162.764.509)
Bán công ty con	-	-	-	-	-	(27.190.828.409)	(27.190.828.409)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	134.240.908.893	24.890.292.522	631.559.595.411	4.747.871.426.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu đăng ký phát hành	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	1.189
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.221.486

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Tăng trong kỳ	-	731.613.700.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.392.226.750.000</u>	<u>3.170.337.940.000</u>
Cổ tức công bố	1.500.000.000	118.468.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	1.500.000.000	-

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

## 27. DOANH THU

### 27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>296.895.960.748</b>	<b>926.715.157.346</b>	<b>1.046.718.751.221</b>	<b>3.040.165.557.149</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	129.707.972.462	882.536.118.540	579.608.948.698	2.864.897.193.861	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	133.883.677.031	12.543.265.560	368.090.960.934	113.667.935.590	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.632.821.155	25.492.002.655	68.626.221.709	41.209.326.905	
Doanh thu từ dịch vụ khác	8.671.490.100	6.143.770.591	30.392.619.880	20.391.100.793	
<b>Trừ:</b>					
Hàng bán bị trả lại	5.859.348.604	58.165.861.446	16.227.382.424	111.494.351.305	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>291.036.612.144</b>	<b>868.549.295.900</b>	<b>1.030.491.368.797</b>	<b>2.928.671.205.844</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	123.848.623.858	824.370.257.094	563.381.566.274	2.753.402.842.556	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	133.883.677.031	12.543.265.560	368.090.960.934	113.667.935.590	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.632.821.155	25.492.002.655	68.626.221.709	41.209.326.905	
Doanh thu từ dịch vụ khác	8.671.490.100	6.143.770.591	30.392.619.880	20.391.100.793	



## Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 27. DOANH THU (tiếp theo)

#### 27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	41.017.834.149	45.928.700.484	152.337.674.869	155.308.407.332	
Cổ tức được nhận	-	4.468.433.640	-	6.930.833.640	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	35.106.110.095	1.598.948.947	86.106.930.507	42.014.637.170	
Khác	10.244.699.440	521.389.946	44.607.875.109	1.233.424.982	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.368.643.684</b>	<b>52.517.473.017</b>	<b>283.052.480.485</b>	<b>205.487.303.124</b>	

### 28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	109.492.009.689	692.695.855.729	494.904.833.259	2.163.243.314.041	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	27.497.355.454	10.111.424.738	72.690.716.963	55.573.047.934	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	6.877.995.726	23.242.227.172	32.034.652.976	54.589.661.968	
Giá vốn dịch vụ khác	887.762.067	9.582.784.234	14.367.580.622	11.811.782.298	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	5.701.760.000	(5.701.760.000)	5.701.760.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.755.122.936</b>	<b>741.334.051.873</b>	<b>608.296.023.820</b>	<b>2.290.919.566.241</b>	

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>25.783.476.984</b>	<b>16.778.247.299</b>	<b>54.215.378.527</b>	<b>156.299.628.620</b>	
Chi phí nhân viên	3.817.972.438	3.126.913.092	11.144.548.393	4.236.431.941	
Chi phí môi giới	8.417.785.944	6.446.838.405	15.722.446.934	49.271.995.959	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.547.718.602	7.204.495.802	27.348.383.200	102.791.200.720	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>50.401.096.730</b>	<b>54.886.715.565</b>	<b>159.238.628.810</b>	<b>173.576.372.331</b>	
Chi phí lương nhân viên	20.475.947.048	28.317.563.313	67.346.491.098	77.210.958.140	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	784.524.855	798.894.644	2.810.083.148	2.948.511.459	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.440.103.284	1.824.245.573	6.223.878.506	6.861.701.244	
Thuế, phí và lệ phí	8.892.775	364.600.834	98.101.731	364.600.834	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.276.011.210	14.053.847.603	52.672.290.278	52.983.340.664	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.810	6.990.268.357	14.059.966.814	7.607.466.651	
Khác	4.044.586.748	2.537.295.241	16.027.817.235	25.599.793.339	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.184.573.714</b>	<b>71.664.962.864</b>	<b>213.454.007.337</b>	<b>329.876.000.951</b>	

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	22.612.508.688	53.401.612.474	141.821.150.327	173.155.386.654	
Chiết khấu thanh toán	585.234.472	9.470.409.186	15.909.621.322	22.194.265.551	
Chi phí tài chính khác	6.973.148.751	519.452.857	17.320.561.340	5.349.260.076	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.170.891.911</b>	<b>63.391.474.517</b>	<b>175.051.332.989</b>	<b>200.698.912.281</b>	

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.697.562.633</b>	<b>1.040.527.842</b>	<b>16.612.210.919</b>	<b>10.155.829.635</b>	
Lãi thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	199.930.940	503.636.364	1.133.113.940	503.636.364	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	703.959.228	171.931.715	8.142.838.292	5.912.066.357	
Khác	5.793.672.465	364.959.763	7.336.258.687	3.740.126.914	
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.937.458.587</b>	<b>1.488.021.001</b>	<b>15.636.254.787</b>	<b>14.969.175.441</b>	
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	144.607.201	-	1.860.216.760	-	
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	3.748.092.519	705.521.572	5.607.218.696	11.871.214.479	
Khác	3.044.758.867	782.499.429	8.168.819.331	3.097.960.962	
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>(239.895.954)</b>	<b>(447.493.159)</b>	<b>975.956.132</b>	<b>(4.813.345.806)</b>	



## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### 32. ĐIỀU CHỈNH SAI SỐT NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

Ngoài những điều chỉnh hồi tố như trên, một vài khoản mục của báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2018 cũng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh trên và phân loại lại này đến báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	Phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
	VND			
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	462.203.738.098	-	53.956.710.522	516.160.448.620
Phải thu ngắn hạn khác	266.314.212.787	-	16.298.528.906	282.612.741.693
Hàng tồn kho	3.981.580.685.817	-	420.120.000.000	4.401.700.685.817
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.356.817.321	-	(16.298.528.906)	11.058.288.415
Tài sản cố định vô hình	641.034.958.660	-	(436.623.327.869)	204.411.630.791
Nguyên giá	658.307.170.061	-	(441.105.500.000)	217.201.670.061
Giá trị hao mòn lũy kế	(17.272.211.401)	-	4.482.172.131	(12.790.039.270)
Chi phí trả trước dài hạn	24.380.096.743	-	139.270.840.614	163.650.937.357
Tài sản dài hạn khác	139.270.840.614	-	(139.270.840.614)	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.199.804.327.288	-	53.861.710.522	1.253.666.037.810
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	98.314.255.172	-	(4.178.100.000)	94.136.155.172
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	331.191.377.780	-	33.864.289.356	365.055.667.136
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	116.612.441.397	-	46.446.259.436	163.058.700.833
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	214.578.936.383	-	(12.581.970.080)	201.996.966.303
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	272.322.251.765	-	(46.094.517.225)	226.227.734.540

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO KỲ KẾ TOÁN NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

Doanh thu hoạt động tài chính	222.551.445.335	(17.064.142.211)	205.487.303.124
Chi phí quản lý doanh nghiệp	178.058.544.462	(4.482.172.131)	173.576.372.331
Lợi nhuận sau thuế TNDN	220.046.086.158	(12.581.970.080)	207.464.116.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	214.578.936.383	(12.581.970.080)	201.996.966.303

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**


Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày tháng 01 năm 2020

