

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2019



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.613.256.046.427	6.077.838.944.142
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	63.097.142.036	94.119.731.608
111	1. Tiền		53.752.003.698	84.107.885.105
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.345.138.338	10.011.846.503
120	II. Đầu tư ngắn hạn		100.501.261.233	182.729.724.638
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	100.501.261.233	182.729.724.638
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.770.379.683.441	2.999.909.689.017
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	488.402.610.571	299.366.487.895
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.297.024.653.836	1.116.214.463.811
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.583.826.790.332	1.447.060.694.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	401.125.628.702	223.487.632.866
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	-	(86.219.590.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.678.304.426.684	2.781.510.321.681
141	1. Hàng tồn kho		2.678.304.426.684	2.787.212.081.681
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		973.533.033	19.569.477.198
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		973.533.033	2.010.770.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	17.558.706.973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.792.648.321.244	3.795.683.732.436
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		428.373.249.457	352.982.151.086
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	8	97.880.866.659	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	328.059.721.858	327.709.867.448
220	II. Tài sản cố định		103.433.254.020	104.133.942.627
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.743.794.301	11.221.649.451
222	Nguyên giá		14.086.959.880	22.287.261.797
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.343.165.579)	(11.065.612.346)
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	12	99.689.459.719	92.375.616.947
228	Nguyên giá		105.646.210.014	97.210.507.698
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.956.750.295)	(4.834.890.751)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	479.895.988.066	160.776.437.363
231	1. Nguyên giá		495.261.733.773	164.979.044.379
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(15.365.745.707)	(4.202.607.016)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.166.136.600	20.937.283.621
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.166.136.600	20.937.283.621
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.508.531.036.054	3.010.294.858.586
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.354.337.559.411	2.342.307.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		12.800.000.000	535.503.444.137
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.417.698.907	258.105.998.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(115.024.222.264)	(125.622.143.869)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		271.248.657.047	146.559.059.153
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	271.248.657.047	146.559.059.153
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.405.904.367.671	9.873.522.676.578

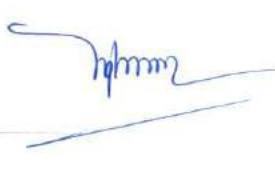
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.032.717.874.745	5.710.246.873.429
310	I. Nợ ngắn hạn		4.978.933.921.107	4.566.699.977.570
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	96.967.648.027	240.166.534.802
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	870.507.135.115	1.544.737.346.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	61.988.870.979	19.550.017.387
314	4. Phải trả người lao động		468.394.324	567.041.503
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	264.137.156.514	253.686.807.530
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		140.072.396.837	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.996.012.753.346	1.189.892.315.553
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.535.190.757.998	1.303.928.743.417
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.588.807.967	14.171.170.822
330	II. Nợ dài hạn		1.053.783.953.638	1.143.546.895.859
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	135.775.179.400	97.276.987.691
337	2. Phải trả dài hạn khác		42.526.098.118	14.137.006.478
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	875.482.676.120	1.032.132.901.690
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.373.186.492.926	4.163.275.803.149
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	4.373.186.492.926	4.163.275.803.149
411	1. Vốn cổ phần		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		333.257.781.211	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(11.890.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		130.291.352.099	126.150.474.390
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		492.520.317.094	286.758.992.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		274.336.359.009	203.941.437.951
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		218.183.958.085	82.817.554.185
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.405.904.367.671	9.873.522.676.578



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	24.1	155.673.140.877	764.189.538.519	840.934.043.389	2.107.887.451.358
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	5.856.621.331	52.305.081.056	16.224.655.151	105.633.570.915
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	149.816.519.546	711.884.457.463	824.709.388.238	2.002.253.880.443
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	79.299.654.608	711.876.769.514	469.078.914.898	1.768.901.955.840
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.516.864.938	7.687.949	355.630.473.340	233.351.924.603
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	64.037.046.968	65.482.716.494	230.093.071.114	342.292.735.509
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	26	43.920.247.822	82.484.263.197	153.620.875.998	221.636.573.519
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		26.582.291.276	50.265.080.053	134.968.073.199	167.092.348.141
25	9. Chi phí bán hàng	27	8.349.427.430	28.951.121.128	35.586.218.565	106.749.117.984
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	43.653.021.213	31.372.405.071	127.109.345.609	137.287.665.644
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.631.215.441	(77.317.384.953)	269.407.104.282	109.971.302.965
31	12. Thu nhập khác	28	5.954.914.042	270.274.889	12.534.519.637	7.876.526.038
32	13. Chi phí khác		6.969.536.711	39.895.445	12.099.286.535	10.816.789.315
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	(1.014.622.669)	230.379.444	435.233.102	(2.940.263.277)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (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		37.616.592.772	(77.087.005.509)	269.842.337.384	107.031.039.688
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		17.277.072.257	12.789.780.753	51.658.379.299	24.213.485.503
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.339.520.515	(89.876.786.262)	218.183.958.085	82.817.554.185



Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Ngày tháng 01 năm 2020



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Quý IV năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán năm thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán năm thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		269.842.337.384	107.031.039.688
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.131.885.643	3.901.823.421
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(102.519.271.605)	31.795.221.885
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(126.847.980.220)	(348.829.897.093)
06	Chi phí đi vay		134.968.073.199	167.092.348.141
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		189.575.044.401	(39.009.463.958)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(527.313.897.214)	(470.140.031.026)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		108.907.654.997	286.378.673.677
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		174.829.023.106	755.821.447.764
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(123.652.360.702)	4.059.417.572
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(99.660.452.218)	(192.175.916.227)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.353.448.226)	(17.353.616.955)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.855.631.163)	(11.129.009.214)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(299.524.067.019)	316.451.501.633
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(319.739.104.679)	(55.221.648.004)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		5.514.742.420	397.849.517.171
23	Tiền chi cho vay		(1.306.429.846.790)	(2.736.708.416.393)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.173.889.411.587	2.114.931.956.841
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(285.030.000.000)	(1.466.016.920.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		797.391.744.137	172.073.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		128.292.741.761	298.842.283.929
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		193.889.688.436	(1.274.249.829.456)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán năm thục ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán năm thục ngày 31 tháng 12 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.433.700.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.957.546.531.043	2.936.469.723.356
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.882.825.537.998)	(2.670.692.087.058)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(109.204.034)	(262.089.672)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		74.611.789.011	996.949.246.626
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(31.022.589.572)	39.150.918.803
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		94.119.731.608	54.968.812.805
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		63.097.142.036	94.119.731.608



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 RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ 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 giao dịch 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, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	TPHCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tầu Cước	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,52	99,90
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty CP Thương Mại 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	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An	Long An	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	98,95	99,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS 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	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 16.2).

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty 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 dư 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 đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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);

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ 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 riêng 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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 (3) ba 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 Công ty, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho 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 riêng 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 Công ty 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 riêng 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 riêng.

3.5 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty 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 với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

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

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

3.6 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 Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Doanh thu cho thuê được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên theo thời hạn của hợp đồng thuê.

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 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	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 - 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Công ty 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.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao 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 và vật kiến trúc 24 - 45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 Công ty 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.

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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty.

▶ *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 riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty 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.

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ (tiếp theo)

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 theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu 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

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi 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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	2.987.409	18.632.478
Tiền gửi ngân hàng	53.749.016.289	84.089.252.627
Các khoản tương đương tiền (*)	9.345.138.338	10.011.846.503
TỔNG CỘNG	63.097.142.036	94.119.731.608

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ bên liên quan	106.456.843.244	81.590.751.576
- Công ty CP May Tiến Phát	53.387.285.037	72.523.981.814
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	38.569.109.065	7.277.782.332
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	6.926.700.000	-
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	-	1.425.000.000
- Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	-	181.478.882
- Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	2.068.072.928	182.508.548
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	421.476.214	-
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hùng Anh Năm	5.084.200.000	-
Phải thu các bên khác	381.945.767.327	217.775.736.319
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	208.500.000.000	-
- Công ty CP Dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	6.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	7.581.648.865	409.510.863
- Khác (*)	135.954.225.773	167.456.332.767
TỔNG CỘNG	488.402.610.571	299.366.487.895

(*) 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.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho bên liên quan	3.164.893.164	28.839.023.685
- Công ty CP May Tiến Phát	-	27.615.435.180
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	1.223.588.505
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	3.164.893.164	-
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	385.000.000	-

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

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

Trả trước cho các bên khác	1.293.474.760.672	1.087.375.440.126
- 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 TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	61.500.000.000	-
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	-
- Khác (*)	92.432.164.255	262.847.314.372
TỔNG CỘNG	1.297.024.653.836	1.116.214.463.811

- (*) 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.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.583.826.790.332	1.447.060.694.445
Cho vay các bên liên quan (i)	1.187.253.000.000	1.014.641.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	396.573.790.332	432.419.694.445
Dài hạn	97.880.866.659	19.878.063.938
Cho vay các bên liên quan (i)	-	-
Cho vay các bên khác (ii)	97.880.866.659	19.878.063.938
TỔNG CỘNG	1.681.707.656.991	1.466.938.758.383

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên liên quan như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.039.465.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0%-10,5%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hùng Anh Năm	133.460.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2020	10,5%
Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	14.328.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2020	10,5%
TỔNG CỘNG	1.187.253.000.000		

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay các bên khác như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2019	10,5%
Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2019	12%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	32.185.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2019	11,5%-12%
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	10,5%
Đặng Nhân Dung	14.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,5%
TỔNG CỘNG	396.573.790.332		
Dài hạn			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu Trần Lam Thông	97.264.200.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	10,5%
	616.666.659	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5%
TỔNG CỘNG	97.880.866.659		

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	401.125.628.702	223.487.632.866
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	185.014.585.180	82.907.009.488
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	104.597.754.671	100.581.415.488
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	17.702.194.890	16.298.528.906
Ký quỹ, ký cược	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	57.472.709.000	42.500.000
	27.951.211.294	15.271.005.317

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn	328.059.721.858	327.709.867.448
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 quỹ	10.511.927.660	10.641.276.660
TỔNG CỘNG	729.185.350.560	551.197.500.314

- (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, Công ty 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, Công ty sẽ nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi Hai Thành hoàn thành dự án này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.
- (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 La Pointe 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.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang	2.664.398.385.233	2.774.566.989.279
- Dự án Jamona City (*)	1.964.039.943.148	2.090.256.837.745
- Dự án Carillon 7 (*)	407.191.607.518	133.961.456.673
- Dự án Sacomreal Plaza (*)	97.264.930	188.571.232.924
- Dự án Charmington Iris (i)	37.955.104.581	104.712.205.328
- Dự án Carillon 5	17.940.886.016	45.559.584.658
- Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	70.200.297.411	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	52.670.101.681
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Heights	-	61.071.636.284
- Các dự án khác	45.289.586.154	32.650.391.547
Hàng hóa bất động sản để bán	13.906.041.451	12.620.252.402
Nguyên vật liệu	-	24.840.000
TỔNG CỘNG	2.678.304.426.684	2.787.212.081.681
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.678.304.426.684	2.781.510.321.681

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (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, Công ty sẽ mua sỉ 90% tổng sản phẩm hình thành trong tương lai của dự án này. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện các hoạt động bán hàng cho dự án. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng 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, Công ty 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 riêng này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
Tăng trong năm	-	165.970.990	-	622.410.000	788.380.990
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.956.182.907)	(32.500.000)	(8.988.682.907)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.189.914.933	-	12.410.344.038	14.086.959.880
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(145.303.032)	(1.023.943.943)	(2.023.106.658)	(7.873.258.713)	(11.065.612.346)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(32.272.135)	(466.467.860)	(1.239.511.496)	(1.779.766.643)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.489.574.518	12.638.892	2.502.213.410
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(176.439.396)	(1.042.385.163)	-	(8.723.844.321)	(10.343.165.579)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.787.877	-	6.933.076.249	4.184.785.325	11.221.649.451
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	133.698.855	-	3.547.822.721	3.743.794.301

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Website</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	90.175.781.818	4.526.415.880	2.508.310.000	97.210.507.698
Mua trong năm	-	37.500.000	8.398.202.316	8.435.702.316
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>90.175.781.818</u>	<u>4.526.415.880</u>	<u>10.906.512.316</u>	<u>105.646.210.014</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(3.751.756.915)	(1.083.133.836)	(4.834.890.751)
Hao mòn trong năm	-	(193.981.176)	(927.878.368)	(1.121.859.544)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	<u>(3.945.738.091)</u>	<u>(2.011.012.204)</u>	<u>(5.956.750.295)</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>90.175.781.818</u>	<u>774.658.965</u>	<u>1.425.176.164</u>	<u>92.375.616.947</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>90.175.781.818</u>	<u>618.177.789</u>	<u>8.895.500.112</u>	<u>99.689.459.719</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	164.979.044.379
Mua trong năm	54.274.206.611
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ Thanh lý, nhượng bán	312.364.024.872
	<u>(36.355.542.089)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>495.261.733.773</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(4.202.607.016)
Khấu hao trong năm	(11.163.138.691)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(15.365.745.707)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>160.776.437.363</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>479.895.988.066</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

14. 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	-	15.796.231.375
Phần mềm máy tính	1.166.136.600	5.141.052.246
TỔNG CỘNG	<u>1.166.136.600</u>	<u>20.937.283.621</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.354.337.559.411	2.342.307.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	12.800.000.000	535.503.444.137
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	256.417.698.907	258.105.998.907
TỔNG CỘNG		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(115.024.222.264)</u>	<u>(125.622.143.869)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>2.508.531.036.054</u>	<u>3.010.294.858.586</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
				%	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	%	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	(2.074.680.256)	50,00	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000		100,00	700.000.000	-
CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đa Năng		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90,00	608.400.000.000	(28.103.673.632)	90,00	608.400.000.000	(28.106.273.487)
Công ty TNHH Đầu tư Phát Triển Bất động sản Hùng Anh Năm		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	537.079.300.000	(18.751.278.658)	100,00	537.079.300.000	(16.876.512.225)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000		63,40	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,52	293.940.224.000		92,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Đòng Sài Gòn		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	219.163.852.083	(61.973.252.578)	94,90	219.163.852.083	(76.586.406.392)
Công ty Cổ phần Mai Lan		Dịch vụ	Đang hoạt động	90,07	145.869.243.328		90,07	145.869.243.328	(88.455.898)
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín		Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	52,00	18.104.940.000	(3.252.061.935)	52,00	18.104.940.000	(3.252.595.842)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	10.230.000.000	(16.738.678)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,00	1.220.000.000	(20.104.581)	98,00	50.000.000	(8.566.493)
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	30.000.000	(26.367.357)	-	-	-
TỔNG CỘNG					2.354.337.559.411	(114.218.157.675)		2.342.307.559.411	(124.918.810.337)

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây	Đang hoạt động	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	-	-	21,33	34.516.744.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00	11.800.000.000	60,00	11.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	-	-	39,05	488.186.700.000
TỔNG CỘNG				12.800.000.000		535.503.444.137
Dự phòng giảm giá đầu tư				(806.064.589)		(703.333.532)
GIÁ TRỊ THUẦN				534.697.379.548		534.800.110.605

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Công ty 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 Công ty không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại các khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng.

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	4,00	18.230.998.907	-
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	19,05	238.186.700.000	-
TỔNG CỘNG				256.417.698.907	-

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	254.508.014.087	136.817.597.736
Công cụ, dụng cụ	16.740.642.960	9.741.461.417
TỔNG CỘNG	271.248.657.047	146.559.059.153

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả bên liên quan	6.842.709.272	29.392.322.727
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	21.229.329.516
- Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	2.105.019.841	8.108.562.531
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	2.147.602.261	-
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cước	241.050.150	54.430.680
- Công ty CP May Tiến Phát	2.349.037.020	-
Phải trả các bên khác	90.124.938.755	210.774.212.075
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	25.817.779.167	59.943.232.278
- Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	45.925.218.918
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	31.900.000.000
- Khác	64.307.159.588	73.005.760.879
TỔNG CỘNG	96.967.648.027	240.166.534.802

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các bên liên quan	1.550.464.875	557.737.913.928
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	1.491.589.065
- Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	132.585.200	319.042.585.200
- Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	400.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	1.017.879.675	-
- Công Ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	136.171.960.014
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	-	25.531.779.649
- Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	-	75.500.000.000
Các bên khác (*)	868.956.670.240	986.999.432.628
TỔNG CỘNG	870.507.135.115	1.544.737.346.556

(*) 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 Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.829.764.720	75.425.251.357	36.188.650.428	56.066.365.649
Thuế giá trị gia tăng	-	103.739.132.793	99.947.560.456	3.791.572.337
Thuế TNCN	2.720.252.667	14.594.361.129	15.183.680.803	2.130.932.993
TỔNG CỘNG	19.550.017.387	193.758.745.279	151.319.891.687	61.988.870.979

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	264.137.156.514	253.686.807.530
Chi phí xây dựng dự án	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí lãi vay	59.448.897.931	24.141.276.950
Khác	14.904.644.353	39.761.916.350
Dài hạn	135.775.179.400	97.276.987.691
Chi phí thuê đất thuộc dự án Chamington La Pointe (*)	135.775.179.400	97.276.987.691
TỔNG CỘNG	385.331.435.622	350.963.795.221

(*) 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 RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.996.012.753.346	1.189.892.315.553
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	1.965.181.633.427	1.132.424.676.737
Ký quỹ, ký cược	19.266.235.020	16.625.014.550
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.725.427.086	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	163.423.836	109.883.736
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.676.033.977	33.169.516.951
Dài hạn	42.526.098.118	14.137.006.478
Ký quỹ, ký cược	42.526.098.118	14.137.006.478
TỔNG CỘNG	<u>1.655.794.098.020</u>	<u>1.204.029.322.031</u>

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.535.190.757.998	1.303.928.743.417
Vay các bên khác (Thuyết minh số 22.4)	873.845.884.072	504.636.248.448
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	347.608.873.927	217.518.921.338
Trái phiếu	-	300.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	279.000.000.000	160.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	31.285.999.999	112.954.369.597
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 22.4)	3.450.000.000	8.710.000.000
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	-	109.204.034
Dài hạn	875.482.676.120	1.032.132.901.690
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.3)	850.095.890.411	870.095.890.411
Vay ngân hàng (thuyết minh số 22.2)	27.000.000.000	168.851.654.140
Vay các bên khác (thuyết minh số 22.4)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (thuyết minh số 22.3)	(1.613.214.291)	(6.814.642.861)
TỔNG CỘNG	<u>2.410.673.434.118</u>	<u>2.336.061.645.107</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn					
Khoản vay 1	16.685.481.193	Ngày 27 tháng 03 năm 2020	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản vay 1	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	34.067.021.730	Tháng 11 năm 2020	8,80	Bổ sung vốn lưu động	Tương đương tiền và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Khoản vay 2	9.777.981.619	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	6,70	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 3	36.922.154.438	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,80	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 4	89.998.977.078	Tháng 7 năm 2020	9,20	Bổ sung vốn lưu động	Toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân khu phức hợp Văn Phòng Thương Mại - Dịch vụ dự án TTC Land Plaza

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt					
Khoản vay 1	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	9,50	Bổ sung vốn lưu động	29.585.783 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc và 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1					
Khoản vay 1		Ngày 30 tháng 6 năm 2020	7,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của công ty tại 24 Thoại Ngọc Hầu
	8.957.257.869				
TỔNG CỘNG	349.363.865.933				

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong					
Khoản vay 1	19.285.999.999	2021	Từ 11,10 đến 11,60	Tài trợ dự án Carillon 5	Quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Carillon 5 tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	39.000.000.000	2023	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM

TỔNG CỘNG **58.285.999.999**

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 31.285.999.999
Vay dài hạn 27.000.000.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Quốc Tế Việt Nam	17.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	12,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.827,5 m ² tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Tiên Phong	17.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 đến ngày 7 tháng 9 năm 2020	11,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.8275 m ² tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Tổng công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú	20.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Quý Vietnam Debt Fund SPC	75.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau: (tiếp theo)

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 07 tháng 12 năm 2021	11,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỳ Thương	470.095.890.411	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 19 tháng 12 năm 2021	10,00	Tài trợ đầu tư dự án	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 Chấn Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	300.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu liên hợp nhà ở văn phòng, thương mại Tân Đà - Hàm Tử tại phường 10, quận 5, Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Doanh B&S Hưng Anh Nam;
TỔNG CỘNG	1.135.095.890.411				54.530.000 cổ phần phổ thông của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa do Công ty CP Thành Thành Công nắm giữ.
Chi phí phát hành	(1.613.214.291)				
GIÁ TRỊ THUẬN	1.127.482.676.120				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	279.000.000.000				
Trái phiếu dài hạn	848.482.676.120				

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.4 Các khoản vay khác

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ các nhân và tổ chức khác được trình bày như sau:

		VND	
	Lãi suất	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	%/năm	năm 2019	năm 2018
Ngắn hạn		877.295.884.072	513.346.248.448
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	417.470.064.072	310.565.548.448
Vay từ công ty		456.375.820.000	202.780.700.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Kim Thành	10,50	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,00	23.552.000.000	13.100.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10,50	169.433.120.000	126.500.000.000
Công ty TNHH MTV Land Retail Management	10,50	460.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	10,50	38.431.000.000	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	11,00	4.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	11,00	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	10,50	54.500.000.000	-
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	12,30	30.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Chè Ngọc Bảo	5,00	16.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	10,50	59.750.000.000	-
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	12,00	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	7,00	28.000.000.000	-
Dài hạn		3.450.000.000	-
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	3.450.000.000	-
TỔNG CỘNG		822.983.964.322	513.346.248.448
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		3.450.000.000	-
Vay dài hạn		-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	106.127.077.647	465.877.041.437	3.369.047.945.707
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	731.433.700.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	20.023.396.743	(20.023.396.743)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	82.817.554.185	82.817.554.185
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	218.183.958.085	197.844.437.570
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
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	-	24.890.292.522	130.291.352.099	492.520.317.094	4.373.186.492.926

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	1.189
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.221.486

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về 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
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	66.823.725.672	728.970.044.638	441.940.434.228	2.013.906.637.394
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	39.075.612.855	16.645.475.344	302.852.915.043	51.361.196.575
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	29.974.979.551	15.814.988.806	62.622.524.784	30.880.158.056
Doanh thu từ dịch vụ khác	19.798.822.799	2.759.029.731	33.518.169.334	11.739.459.333
TỔNG CỘNG	155.673.140.877	764.189.538.519	840.934.043.389	2.107.887.451.358
Hàng bán bị trả lại	5.856.621.331	52.305.081.056	16.224.655.151	105.633.570.915
DOANH THU THUẦN	149.816.519.546	711.884.457.463	824.709.388.238	2.002.253.880.443

VND

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

24.2 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 từ lãi tiền gửi, cho vay	43.918.279.105	36.187.227.374	169.974.256.621	114.171.334.966	
Cổ tức nhận được	-	29.291.202.000	1.500.000.000	182.701.425.200	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	20.118.767.863	-	58.618.767.863	45.415.688.223	
Khác	-	4.287.120	46.630	4.287.120	
TỔNG CỘNG	64.037.046.968	65.482.716.494	230.093.071.114	342.292.735.509	

25. 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	43.393.404.645	645.149.953.047	369.246.365.688	1.660.755.202.488	
Giá vốn dịch vụ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	10.655.171.573	31.978.333.551	55.431.397.362	61.799.106.301	
Giá vốn dịch vụ cho thuê	13.434.369.282	27.048.085.317	32.708.815.434	36.542.941.759	
Giá vốn dịch vụ khác	11.816.709.108	5.998.637.599	17.394.096.414	4.102.945.292	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.701.760.000	(5.701.760.000)	5.701.760.000	
TỔNG CỘNG	79.299.654.608	711.876.769.514	469.078.914.898	1.768.901.955.840	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

26. 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	26.582.291.276	50.265.080.053	134.968.073.199	167.092.348.141	
Chi phí phát hành trái phiếu	806.607.143	-	5.201.472.018	-	
Trích lập dự phòng các khoản giảm giá đầu tư (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	17.935.464.354 (3.799.173.268)	28.402.514.073 (7.080.430.838)	27.465.820.302 (38.063.741.907)	53.123.295.396 (27.029.833.511)	
Chiết khấu thanh toán	585.234.472	10.897.099.909	15.909.621.322	24.086.834.925	
Khác	1.809.823.845	-	8.139.631.064	4.363.928.568	
TỔNG CỘNG	43.920.247.822	82.484.263.197	153.620.875.998	221.636.573.519	

27. 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
Chi phí bán hàng	8.349.427.430	28.951.121.128	35.586.218.565	106.749.117.984	
- Chi phí nhân công	3.824.567.522	-	11.020.190.561	1.216.489.790	
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.254.560.273	28.951.121.128	6.524.456.680	23.821.501.468	
- Chi phí khác	3.270.299.635	-	18.041.571.324	81.711.126.726	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.653.021.213	31.372.405.071	127.109.345.609	137.287.665.644	
- Chi phí nhân công	18.966.173.539	20.310.851.145	59.117.225.695	66.719.064.942	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	697.624.893	631.540.092	2.376.698.205	2.173.972.380	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	492.168.122	705.471.252	2.411.587.173	3.042.809.333	
- Thuế, phí và lệ phí	9.264.000	15.560.364	36.712.519	58.393.240	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.212.004.527	4.904.547.224	47.955.176.743	41.396.416.768	
- Chi phí khác	4.275.786.132	4.804.434.994	15.211.945.274	23.897.008.981	
TỔNG CỘNG	52.002.448.643	60.323.526.199	162.695.564.174	244.036.783.628	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

28. THU NHẬP KHÁC 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
Thu nhập khác	5.954.914.042	270.274.889	12.534.519.637	7.876.526.038	
- Thu nhập từ tiền bồi thường	546.066.848	227.636.021	6.923.078.119	4.967.770.663	
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	-	-	503.636.364	
- Khác	5.408.847.194	42.638.868	5.611.441.518	2.405.119.011	
Chi phí khác	6.969.536.711	39.895.445	12.099.286.535	10.816.789.315	
- Lỗ từ thanh lý tài sản			1.456.311.541	-	
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	4.756.567.234	9.895.442	4.795.997.600	8.859.453.106	
- Khác	2.212.969.477	30.000.003	5.846.977.394	1.957.336.209	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	(1.014.622.669)	230.379.444	435.233.102	(2.940.263.277)	

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

29. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã soát xét một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của kỳ này. Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	Phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018				
Phải thu khác	207.189.103.960	-	16.298.528.906	223.487.632.866
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	16.298.528.906	-	(16.298.528.906)	-
Chi phí trả trước dài hạn	9.741.461.417	-	136.817.597.736	146.559.059.153
Tài sản dài hạn khác	136.817.597.736	-	(136.817.597.736)	-

30. 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 riêng của Công ty.



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