

**CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐỊA  
ỐC SÀI GÒN  
THƯƠNG  
TÍN**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG  
TÍN  
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh,  
L=Quận Tân Bình, CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
THƯƠNG TÍN,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:0303315400  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: Công ty CP Địa ốc Sài  
Gòn Thương Tín  
Date: 2020-03-30 18:07:33  
Foxit Reader Version: 9.3.0

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 71

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## THÔNG TIN CHUNG

### 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.

Hoạt động chính theo đăng ký trong năm 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 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 tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Điền Trung	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó chủ tịch	kết thúc nhiệm kỳ vào ngày 23 tháng 4 năm 2019
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lâm Minh Châu	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 12 năm 2019
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2019
		từ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Đăng Thanh	từ ngày 6 tháng 5 năm 2019
Ông Bùi Tiến Thắng	đến ngày 6 tháng 5 năm 2019

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61466670/21233133/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, và được trình bày từ trang 6 đến trang 71 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 38 của báo cáo tài chính hợp nhất. Trong năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước để phản ánh việc hoàn tất đánh giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua đã được ghi nhận theo giá trị hợp lý tạm thời trong năm 2018, và điều chỉnh hồi tố khoản mục lợi ích cổ đông không kiểm soát để phản ánh hợp lý hơn về giá trị của khoản mục này trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đã phân loại lại một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2018 để phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn và phù hợp với cách trình bày của các dữ liệu này trên báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 28 tháng 3 năm 2019.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1



Nguyễn Thủy Trang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3213-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.973.003.089.584</b>	<b>8.974.257.277.847</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>4.608.397.414.474</b>	<b>4.302.170.098.001</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	2.089.640.340.332	2.058.149.244.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	610.111.667.010	482.612.741.693
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>4.159.537.510.162</b>	<b>4.291.286.720.489</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.159.537.510.162	4.296.988.480.489
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	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.911.874.324.969</b>	<b>1.904.579.168.861</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>331.350.049.457</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	616.666.659	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>17</b>	<b>405.749.063.496</b>	<b>645.284.149.959</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		145.907.427.496	602.809.149.959
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		259.841.636.000	42.475.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>402.681.818.745</b>	<b>397.038.157.029</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	288.066.771.215	268.363.142.685
269	2. 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	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.147.209.710.070</b>	<b>6.407.086.677.225</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.912.998.633.069</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	94.228.902.926	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	28	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	34.3	85.156.593.954	94.136.155.172
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.737.667.704.483</b>	<b>4.471.749.769.483</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.737.667.704.483</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	621.355.873.192	365.055.667.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		347.103.464.136	163.058.700.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		274.252.409.056	201.996.966.303
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	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 

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.046.718.751.221	3.040.165.557.149
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(16.227.382.424)	(111.494.351.305)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.030.491.368.797	2.928.671.205.844
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(608.296.023.820)	(2.290.919.566.241)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		422.195.344.977	637.751.639.603
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	283.052.480.485	205.487.303.124
22 23	7. Chi phí hoạt động tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	32	(175.051.332.989) (147.246.982.259)	(200.698.912.281) (173.155.386.654)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	28.812.603.442	1.189.378.303
25	9. Chi phí bán hàng	31	(54.215.378.527)	(156.299.628.620)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(159.238.628.810)	(173.576.372.331)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		345.555.088.578	313.853.407.798
31	12. Thu nhập khác	33	16.612.210.919	10.155.829.635
32	13. Chi phí khác	33	(15.636.254.787)	(14.969.175.441)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		975.956.132	(4.813.345.806)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		346.531.044.710	309.040.061.992
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(77.532.430.714)	(76.854.243.124)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	8.979.561.219	(24.721.702.790)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		277.978.175.215	207.464.116.078
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng công ty mẹ	26.1	274.252.409.056	201.996.966.303
62	20. Lãi sau thuế của cổ đồng không kiểm soát	27	3.725.766.159	5.467.149.775
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	749	555
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	749	555



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng




Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>346.531.044.710</b>	<b>309.040.061.992</b>
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)		35.579.351.927	21.617.864.228
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(5.701.760.000)	5.701.760.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(309.993.152.225)	(232.364.566.412)
06	Chi phí lãi vay	32	147.246.982.259	173.155.386.654
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>213.662.466.671</b>	<b>277.150.506.462</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(271.926.582.629)	(117.501.567.790)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(344.505.744.810)	780.368.002.368
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		32.902.026.366	(169.744.102.335)
12	Tăng chi phí trả trước		(30.451.222.624)	(242.312.317.871)
14	Tiền lãi vay đã trả		(130.741.555.431)	(210.821.137.572)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(31.394.565.299)	(60.496.109.695)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.162.764.511)	(13.946.154.068)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(576.617.942.267)</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		(40.828.840.582)	(57.201.796.186)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư		143.739.783.972	400.709.235.275
23	Tiền chi cho vay		(885.370.855.901)	(3.175.512.841.420)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.186.175.557.400	2.126.289.848.758
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(257.966.683.202)	(850.994.507.865)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		525.411.554.816	172.073.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		58.068.693.904	117.726.171.560
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>729.229.210.407</b>	<b>(1.266.910.492.878)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.433.700.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiếu số	27	22.400.000.000	55.211.800.000
33	Tiền thu từ đi vay	25	2.250.084.657.663	2.976.610.859.596
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.498.193.218.274)	(2.684.973.147.268)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(109.204.034)	(262.089.676)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiếu số	26.3	(1.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(227.317.764.645)	1.078.021.122.652
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(74.706.496.505)	53.807.749.273
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		158.244.579.555	104.436.830.282
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	83.538.083.050	158.244.579.555



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng




Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	Kinh doanh 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 Dịch vụ Quản lý Bất động sản 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	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mai 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 An")	Long An	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	98,95	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, bốn 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 (tiếp theo)</b>					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Kinh doanh 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	Kinh doanh bất động sản	61,00	61,00
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần May Tiên 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	Kinh doanh 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 năm 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 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 tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 416 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 518).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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 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 năm tài chính 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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, thuê 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 hữu hình 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 trích khấu hao dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không hao mòn.

**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	50 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 năm 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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, 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 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 nguyên giá 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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.

*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 ghi 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.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 dư 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 phân bổ cho các 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 năm.

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 năm 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 bán 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 năm hiện hành và các năm 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 năm.

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 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 năm 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 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, 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 năm 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 năm tài chính 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 năm.

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 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 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 *Nắm quyền kiểm soát và thanh lý trong Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza ("HPP")***

Vào ngày 16 tháng 1 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.

Sau đó, vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại HPP cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Bất động sản Doji Land với giá chuyển nhượng là 404.950.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 51.000.820.412 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 29.2*).

**4.2 *Nắm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng trong năm 2018 ("NKDN")***

Tài sản thuần của NKDN tại ngày mua được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập đánh giá về giá trị của Dự án Cao ốc Phúc hợp Charmington Tamashi Đà Nẵng tại Điện Biên Phủ, phường Chính Giản, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng của NKDN. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được phê duyệt phát hành.

Vào tháng 12 năm 2019, việc đánh giá lại đã hoàn thành và giá trị hợp lý tại ngày mua của Dự án của NKDN được đánh giá là 337.282.575.851 VND, giảm 12.230.227.869 VND so với giá trị hợp lý tạm tính. Các dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được điều chỉnh hồi tố. Theo đó, thuế hoãn lại phải trả đã giảm xuống 4.178.100.000 VND và lợi ích của cổ đông không kiểm soát đã tăng lên 351.748.551 VND. Bất lợi thương mại cũng giảm đi tương ứng là 17.064.148.551 VND, dẫn đến tổng giá trị bất lợi thương mại phát sinh từ nghiệp vụ mua là 6.930.827.300 VND. (*Thuyết minh số 38*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM** (tiếp theo)

**4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công ("TTC IZ")**

Vào ngày 19 tháng 12 năm 2019, Tập Đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần tương ứng 20% của TTC IZ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản Minh Anh ("Minh Anh"), bên liên quan với tổng giá phí chuyển nhượng là 270.000.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Theo đó, TTC IZ không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. (Thuyết minh số 17.1 và 29.2)

**4.4 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây ("Công ty Bình Tây")**

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2019, Tập Đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 2.985.820 cổ phần của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây cho ông Nguyễn Hữu Đạt, cá nhân liên quan với tổng giá phí chuyển nhượng là 59.716.400.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Theo đó, Công ty Bình Tây không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. (Thuyết minh số 17.1 và 29.2)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

Các khoản tương đương tiền này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 25).

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại 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.

Một số các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 100.501.261.233 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại chính các ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	322.076.095.923	213.260.194.446
Phải thu các bên khác (*)	233.886.325.235	302.900.254.174
<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 THUẬN</b>	<b>555.873.195.640</b>	<b>516.071.223.102</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.

Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	1.244.032.211.492	1.302.677.686.226
- 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
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	105.000.000.000
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Xây Dựng Á Đông	-	36.219.590.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B	-	126.000.000.000
- Khác	175.889.615.075	315.929.970.472
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	108.740.000.000	28.878.792.535
<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 THUẬN</b>	<b>1.352.772.211.492</b>	<b>1.295.336.888.761</b>

(\*) 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. Vào ngày của Báo cáo tài chính này, các dự án đang trong quá trình thẩm định và đền bù giải phóng mặt bằng.

(\*\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.089.640.340.332</b>	<b>2.058.149.244.445</b>
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.887.455.340.332	1.823.699.244.445
Cho vay bên khác	202.185.000.000	234.450.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>616.666.659</b>	<b>19.878.063.938</b>
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	616.666.659	19.878.063.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.090.257.006.991</b>	<b>2.078.027.308.383</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(50.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.090.257.006.991</b>	<b>2.028.027.308.383</b>

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Cho vay ngắn hạn bên liên quan</b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.500.622.550.000	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2020 đến ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0 - 10,5
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	11,0
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
Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 4 tháng 7 năm 2020	11,0
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 Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	14.328.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2020	10,5
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	10,5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.887.455.340.332</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm
<b>Cho vay ngắn hạn bên khác</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	10,5
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
Đặng Nhân Dung	14.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.185.000.000</b>		
<b>Cho vay dài hạn bên liên quan</b>			
Trần Lam Thông	616.666.659	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>(Trình bày lại –</i> <i>Thuyết minh số 38)</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>610.111.667.010</b>	<b>482.612.741.693</b>
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	263.909.943.752	122.573.871.150
Tam ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù đất	129.760.272.596	117.571.685.880
Phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền chọn mua sản phẩm	97.264.200.000	-
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.218.104.414	16.298.528.906
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Ký cược, ký quỹ	57.413.000.000	5.005.000.000
Ứng trước mua cổ phần	-	200.000.000.000
Khác	36.158.972.581	12.776.482.090
<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	10.751.927.660	11.638.276.660
Khác	1.000.000	1.501.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>938.412.388.868</b>	<b>812.820.609.141</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	633.879.660.260	589.056.501.478
<i>Phải thu các bên khác</i>	304.532.728.608	223.764.107.663

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các dự án này đã hoàn thành và đang trong quá trình quyết toán.
- (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 đã hoàn thiện đưa vào cho thuê và bán giao cho khách hàng

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Bất động sản dở dang	4.145.164.001.718	4.282.920.694.202
- Dự án Jamona City (*)	1.954.113.327.359	2.083.461.328.838
- Dự án Charmington Plaza	572.646.682.502	563.100.807.666
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	463.327.030.047	434.180.925.672
- Dự án Carillon 7 (*)	404.857.644.504	137.152.575.084
- Dự án Jamona Home Resort	286.064.356.692	359.483.252.300
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.169	196.678.309.168
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8 (*)	73.291.340.187	2.721.249.139
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	55.294.713.124	5.138.024.409
- Dự án Thanh Đa	35.331.091.935	34.986.908.935
- Khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	17.940.886.016	45.559.584.658
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	52.672.780.469
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Dự án Jamona Golden Silk	4.219.033.304	590.767.497
- Dự án Sacomreal Plaza (*)	-	188.571.232.924
- Dự án Jamona Heights	-	131.009.248.506
- Các dự án khác	46.163.357.788	21.478.756.341
Hàng hóa bất động sản	13.906.041.451	12.945.813.379
Nguyên vật liệu	293.840.627	906.283.726
Hàng hóa	113.660.002	-
Công cụ và dụng cụ	59.966.364	215.689.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.159.537.510.162</b>	<b>4.296.988.480.489</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>4.159.537.510.162</b>	<b>4.291.286.720.489</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (*Thuyết minh số 25.2 và 25.3*).

**(\*) Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 89.594.050.471 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 79.566.261.444 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

- (i) 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.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.221.307.716</b>	<b>3.031.331.306</b>
Công cụ, dụng cụ	80.257.544	523.969.305
Khác	1.141.050.172	2.507.362.001
<b>Dài hạn</b>	<b>288.066.771.215</b>	<b>268.363.142.685</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	269.708.359.257	243.983.045.942
Công cụ, dụng cụ	17.202.197.097	24.380.096.743
Khác	1.156.214.861	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>289.288.078.931</b>	<b>271.394.473.991</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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
Số đầu năm	249.090.909	1.270.825.997	11.190.531.998	12.511.401.456	25.221.850.360
Mua mới	-	165.970.990	1.291.501.909	622.410.000	2.079.882.899
Thanh lý	-	(104.727.274)	(11.191.202.998)	(226.958.760)	(11.522.889.032)
Giảm khác	-	-	-	(38.237.749)	(38.237.749)
Số cuối năm	249.090.909	1.332.069.713	1.290.830.909	12.868.614.947	15.740.606.478
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	1.290.830.909	6.343.167.205	8.657.942.057
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(145.303.032)	(1.142.892.617)	(2.604.798.817)	(8.105.671.230)	(11.998.665.696)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(51.233.949)	(1.533.166.365)	(1.283.790.336)	(2.909.705.802)
Thanh lý	-	34.909.052	3.819.114.326	122.142.066	3.976.165.444
Số cuối năm	(186.818.184)	(1.159.217.514)	(318.850.856)	(9.267.319.500)	(10.932.206.054)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	103.787.877	127.933.380	8.585.733.181	4.405.730.226	13.223.184.664
Số cuối năm	62.272.725	172.852.199	971.980.053	3.601.295.447	4.808.400.424





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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vì tính	Tài sản khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	209.602.614.181	5.090.745.880	2.508.310.000	217.201.670.061
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	8.398.202.316	37.500.000	8.435.702.316
Mua mới	-	303.572.500	67.281.818	370.854.318
Số cuối năm	209.602.614.181	13.792.520.696	2.613.091.818	226.008.226.695
<b>Trong đó:</b>				
Đã hao mòn hết	-	3.615.508.880	494.900.000	4.110.408.880
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	(7.572.195.173)	(4.134.710.261)	(1.083.133.836)	(12.790.039.270)
Hao mòn trong năm	(3.684.959.820)	(876.118.945)	(370.054.835)	(4.931.133.600)
Số cuối năm	(11.257.154.993)	(5.010.829.206)	(1.453.188.671)	(17.721.172.870)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	202.030.419.008	956.035.619	1.425.176.164	204.411.630.791
Số cuối năm	198.345.459.188	8.781.691.490	1.159.903.147	208.287.053.825
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Nhà cửa,  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	272.329.811.591
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	304.478.893.365
Tăng trong năm	36.303.853.748
Thanh lý	<u>(36.355.542.089)</u>
Số cuối năm	<u>576.757.016.615</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	(6.198.069.745)
Khấu hao trong năm	(13.624.878.091)
Thanh lý	<u>428.190.603</u>
Số cuối năm	<u>(19.394.757.233)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>266.131.741.846</u>
Số cuối năm	<u>557.362.259.382</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	43.478.588.322	17.132.704.112
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.511.282.854	5.008.084.974

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 37.

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phần mềm	1.166.136.600	5.141.052.246
Công trình đang xây dựng	469.543.040	17.332.425.011
<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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	145.907.427.496	602.809.149.959
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	259.841.636.000	42.475.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>405.749.063.496</u></b>	<b><u>645.284.149.959</u></b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng") (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	49,00	49,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (ii)	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 Idico 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 (iii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	60,00	(ii)	12.487.875.793	12.201.637.751
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (iii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	50,00	(ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (iv)	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 (v)	Đang hoạt động	Dịch vụ	-	-	21,33	21,33	-	31.091.603.815
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>145.907.427.496</b>	<b>602.809.149.959</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Vào ngày 5 tháng 7 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc mua 6.860.000 cổ phần tương ứng 49% quyền sở hữu trong Hoa Đồng từ ông Thái Văn Chuyên. Theo đó, Hoa Đồng trở thành công ty liên kết của Tập đoàn kể từ ngày này.
- (ii) 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.
- (iii) 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 này như các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (iv) Vào ngày 19 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần tương ứng 20% của TTC IZ cho Minh Anh. Theo đó, TTC IZ không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.
- (v) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ 2.985.820 cổ phần của Công ty Bình Tây cho ông Nguyễn Hữu Đạt. Theo đó, Công ty Bình Tây không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Giá trị đầu tư</b>		
Số đầu năm	627.415.493.044	641.222.708.185
Tăng trong năm	68.600.000.000	-
Thanh lý trong năm	(522.703.444.137)	(13.807.215.141)
Số cuối năm	<u>173.312.048.907</u>	<u>627.415.493.044</u>
<b>Phản lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Số đầu năm	(24.606.343.085)	5.957.880.612
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	28.812.603.442	1.189.378.303
Thanh lý trong năm	(29.148.481.768)	-
Cổ tức được chia trong năm	(2.462.400.000)	(31.753.602.000)
Số cuối năm	<u>(27.404.621.411)</u>	<u>(24.606.343.085)</u>
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>		
Số đầu năm	<u>602.809.149.959</u>	<u>647.180.588.797</u>
Số cuối năm	<u>145.907.427.496</u>	<u>602.809.149.959</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	9.527.468	257.241.636.000	19,05	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	1.000.000.000	3,17	100.000	1.000.000.000	3,17	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	1.600.000.000	7,40	160.000	1.600.000.000	7,40	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (i)	-	-	-	3.625.000	39.875.000.000	9,13	
<b>TOTAL</b>		<b>259.841.636.000</b>			<b>42.475.000.000</b>		

(i) Trong năm, Tập đoàn đã tiến hành thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm	139.474.521.528	4.633.289.140
Phát sinh từ hợp nhất	-	134.841.232.388
Số cuối năm	<u>139.474.521.528</u>	<u>139.474.521.528</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm	(10.799.507.184)	(3.192.040.533)
Hao mòn trong năm	(14.059.966.814)	(7.607.466.651)
Số cuối năm	<u>(24.859.473.998)</u>	<u>(10.799.507.184)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	<u>128.675.014.344</u>	<u>1.441.248.607</u>
Số cuối năm	<u>114.615.047.530</u>	<u>128.675.014.344</u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẦN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác:	132.777.624.590	197.660.936.505
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	25.817.779.167	59.943.232.278
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bình Minh	19.548.328.056	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	31.900.000.000
- Khác	87.411.517.367	105.817.704.227
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	18.212.323.220	141.406.642.410
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>150.989.947.810</u>	<u>339.067.578.915</u>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẦN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác (*)	1.212.292.240.528	1.627.457.389.846
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	19.002.583.642	20.490.760.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.231.294.824.170</u>	<u>1.647.948.150.149</u>

(\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.533.541.450	77.532.430.714	(31.394.565.299)	82.671.406.865
Thuế giá trị gia tăng	3.537.861.381	146.116.960.433	(143.077.124.572)	6.577.697.242
Tiền thuế đất	-	10.436.289.566	(8.272.250.366)	2.164.039.200
Thuế thu nhập cá nhân	3.856.524.895	19.856.766.720	(20.905.831.996)	2.807.459.619
Các loại thuế khác	-	130.432.419	(122.132.419)	8.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.927.927.726</b>	<b>254.072.879.852</b>	<b>(203.771.904.652)</b>	<b>94.228.902.926</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>289.307.619.314</b>	<b>376.494.911.355</b>
Chi phí xây dựng phải trả	197.009.309.229	252.622.127.197
Chi phí lãi vay	44.170.368.837	27.664.942.009
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Plaza	38.282.833.530	80.388.033.530
Chi phí môi giới	126.374.385	7.538.720.444
Khác	9.718.733.333	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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<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 (*)	38.328.609.409	38.525.760.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.288.802.760</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 cho vay, 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<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	1.619.267.929.825	1.132.424.676.737
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng	33.292.874.452	53.861.710.522
Ký cược, ký quỹ	23.800.735.920	17.543.514.550
Quỹ bảo trì	10.560.829.150	14.067.000.617
Lãi vay	9.661.585.482	-
Cổ tức phải trả	8.819.878.086	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	332.477.431	234.145.029
Khác	6.515.497.236	27.971.766.776
<b>Dài hạn</b>	<b>54.468.018.118</b>	<b>27.078.926.478</b>
Ký cược, ký quỹ	54.368.018.118	26.978.926.478
Khác	100.000.000	100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.766.719.825.700</b>	<b>1.280.744.964.288</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.722.475.915.905</i>	<i>1.225.594.402.766</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>44.243.909.795</i>	<i>55.150.561.522</i>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ**

VND

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.397.814.134.607</b>	<b>29.342.466</b>	<b>1.803.904.886.695</b>	<b>(2.173.758.425.769)</b>	<b>310.285.999.999</b>	<b>1.338.275.937.998</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.1)	476.096.548.448	-	1.014.957.224.240	(810.672.708.616)	-	680.381.064.072
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	348.654.012.528	29.342.466	788.947.662.455	(790.022.143.522)	-	347.608.873.927
Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25.3)	160.000.000.000	-	-	(160.000.000.000)	279.000.000.000	279.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25.2)	112.954.369.597	-	-	(112.954.369.597)	31.285.999.999	31.285.999.999
Trái phiếu ngắn hạn (Thuyết minh số 25.3)	300.000.000.000	-	-	(300.000.000.000)	-	-
Thuế tài chính	109.204.034	-	-	(109.204.034)	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.032.132.901.690</b>	<b>77.000.000.000</b>	<b>446.179.770.968</b>	<b>(324.543.996.539)</b>	<b>(310.285.999.999)</b>	<b>920.482.676.120</b>
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.3)	863.281.247.550	-	385.201.428.570	(121.000.000.000)	(279.000.000.000)	848.482.676.120
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	168.851.654.140	77.000.000.000	60.978.342.398	(203.543.996.539)	(31.285.999.999)	72.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.429.947.036.297</b>	<b>77.029.342.466</b>	<b>2.250.084.657.663</b>	<b>(2.498.302.422.308)</b>	<b>-</b>	<b>2.258.758.614.118</b>

Trong đó:

Vay từ bên khác	2.292.173.698.491
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	137.773.337.806

2.108.019.027.190

150.739.586.928

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY (tiếp theo)**

**25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức**

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Vay từ cá nhân	420.920.064.072	Ngày 8 tháng 6 năm 2020	5,0 – 12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	59.750.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2020	10,5
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	38.431.000.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2020	10,5
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	30.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	28.400.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	10,5
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	28.000.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	7,0
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	23.552.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	10,0
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	16.000.000.000	Ngày 30 tháng 1 năm 2020	5,0
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	11.828.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2020	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2020	10,0
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	5.000.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	5.000.000.000	Ngày 15 tháng 1 năm 2020	11,0
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	4.000.000.000	Ngày 30 tháng 4 năm 2020	11,0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>680.381.064.072</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**25.2 Vay từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngắn hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	170.766.134.865	Từ 23 tháng 1 năm 2020 đến 23 tháng 11 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động và tài trợ đầu tư dự án	8,8 - 9,2	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	9,0	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Chợ Lớn	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động và tài trợ đầu tư dự án	10,5	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	16.685.481.191	Ngày 1 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	7,0	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	8.957.257.871	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	7,5	Quyền sử dụng đất tại số 22A- 24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hóa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	12,1	Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Jamona City, Phường Phú Nhuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**TỔNG CỘNG** 347.608.873.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**25.2 Vay từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Á Châu	45.000.000.000	Ngày 26 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	5.400.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa Á Châu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiên Phát; và hợp đồng mua 3 căn hộ thuộc dự án Jamona Golden Silk
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	39.000.000.000	2023	Bổ sung vốn lưu động	12,0	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- 11,5	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

**TỔNG CỘNG** 103.285.999.999

Vay dài hạn  
đến hạn trả 31.285.999.999  
Vay dài hạn 72.000.000.000

**25.3 Trái phiếu dài hạn phát hành**

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Dài hạn</b>					
Công ty Cổ phần Chứng Khoản Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án Hưng Điền, quận 8	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 Tân Hưng trị giá 736.000.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ**(tiếp theo)

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

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Việt Nam Maritime	300.000.000.000	Tháng 7 năm 2022	Tài trợ dự án Phúc Bảo Minh	12,0	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 và nhà số 7 Tân Đà, Phường 10, Quận 5 và số 740 Hàm Tử, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2021 đến ngày 22 tháng 11 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động và tài trợ đầu tư dự án	11,0- 11,5	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky Villa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước;  Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất, và khoản phải thu phát sinh hoặc có liên quan đến thửa đất số 447, tờ bản đồ số 11, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;  Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Quý Vietnam Debt Fund SPC	75.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

<i>Tổ chức sắp xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	17.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 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, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	17.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 đến ngày 7 tháng 9 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.129.095.890.411</b>				
Chi phí phát hành	(1.613.214.291)				
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.127.482.676.120</b>				
<i>Dài hạn đến hạn trả</i>	<i>279.000.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>848.482.676.120</i>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 Tính 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	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	3.287.532.012.328
Trình bày lại	-	-	-	-	-	46.446.259.436	46.446.259.436
Số đầu năm (được trình bày lại)	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	426.857.810.700	3.333.978.271.764
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	731.433.700.000
Lợi nhuận thuần trong năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	-	-	-	-	-	201.996.966.303	201.996.966.303
Biên động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	(16.460.965)	(16.460.965)
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
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	365.055.667.136	4.245.522.034.943



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cố phần			Thặng dư vốn cố phần		Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Vốn cố phần	Thặng dư vốn cố phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu					
Số đầu năm (đã được trình bày trước đây - Thuyết minh số 38) Trình bày lại	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	-	331.191.377.780	33.864.289.356	4.211.657.745.587	33.864.289.356
Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 38)	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	-	365.055.667.136	274.252.409.056	4.245.522.034.943	274.252.409.056
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(4.140.877.709)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	-	-	-	(13.811.325.291)	(13.811.325.291)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bán cổ phiếu quỹ (*)	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	-	-	-	8.487.110
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	134.240.908.893	24.890.292.522	-	621.355.873.192	274.252.409.056	4.505.971.605.818	274.252.409.056

(\*) Vào ngày 23 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc tái phát hành 1.189 cổ phiếu quỹ với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 20/2019/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 5 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>339.222.675</b>	<b>339.222.675</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.222.675
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b> Cổ phiếu phổ thông	-	1.189
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.221.486

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Tăng trong năm	-	731.613.700.000
Vốn góp cuối năm	<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	-

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>(Trình bày lại –</i> <i>Thuyết minh số 38)</i>
Vốn điều lệ đã góp	203.342.847.003	199.748.809.819
Quỹ đầu tư và phát triển	50.946.860	402.386.079
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.302.304.802	26.076.538.642
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>231.696.098.665</b></u>	<u><b>226.227.734.540</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)**

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Số đầu năm	226.227.734.540	150.046.792.797
Tăng vốn bằng tiền	22.400.000.000	55.211.800.000
Tăng vốn do hợp nhất kinh doanh	8.384.865.593	15.939.006.203
Lợi nhuận thuần trong năm	3.725.766.159	5.467.149.775
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(351.439.218)	-
Cổ tức công bố và đã trả	(1.500.000.000)	(165.855.200)
Giảm do thanh lý công ty con	(27.190.828.409)	-
Chuyển lợi ích cổ đông không kiểm soát cho Tập đoàn	-	(271.159.035)
Số cuối năm	<u>231.696.098.665</u>	<u>226.227.734.540</u>

**28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	11.641.012.334	4.608.751.180
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13.811.325.291	22.012.493.690
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	(1.034.078.468)
Sử dụng quỹ	<u>(10.475.922.811)</u>	<u>(13.946.154.068)</u>
Số cuối năm	<u>14.976.414.814</u>	<u>11.641.012.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	590.695.101.977	2.864.897.193.861
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	354.841.600.846	113.667.935.590
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	68.180.309.006	41.209.326.905
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	33.001.739.392	20.391.100.793
<b>Trừ</b>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(16.227.382.424)	(111.494.351.305)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>1.030.491.368.797</u></b>	<b><u>2.928.671.205.844</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	574.470.446.826	2.753.402.842.556
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	354.841.600.846	113.667.935.590
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	68.180.309.006	41.209.326.905
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	32.999.012.119	20.391.100.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	712.334.141.050	2.783.520.924.299
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	318.157.227.747	145.150.281.545

Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê dài hạn các căn hộ thuộc dự án Charmington La Pointe vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê dài hạn các căn hộ này được phân bổ đều trong thời gian thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Tập đoàn trong năm như sau:

	VND	
	<i>Ghi nhận doanh thu một lần</i>	<i>Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động</i>
Doanh thu	67.317.092.803	1.682.927.320
Giá vốn	39.500.485.791	987.512.145
Lợi nhuận gộp	<b><u>27.816.607.012</u></b>	<b><u>695.415.175</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU (tiếp theo)**

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập lãi cho vay	177.379.039.293	144.398.789.101
Thu nhập từ thanh lý công ty con và các khoản đầu tư	86.106.930.507	42.014.637.170
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	19.566.510.685	10.909.618.231
Thu nhập từ hợp nhất kinh doanh	-	6.930.827.300
Khác	-	1.233.431.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>283.052.480.485</u></b>	<b><u>205.487.303.124</u></b>

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	522.879.949.163	2.168.945.074.041
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	53.318.988.228	55.573.047.934
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	19.538.662.737	54.589.661.968
Giá vốn dịch vụ khác	12.558.423.692	11.811.782.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>608.296.023.820</u></b>	<b><u>2.290.919.566.241</u></b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>54.215.378.527</b>	<b>156.299.628.620</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.825.607.544	80.375.872.302
Chi phí nhân viên	13.391.877.821	4.236.431.941
Chi phí môi giới	3.649.965.871	49.271.995.959
Khác	5.347.927.291	22.415.328.418
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>159.238.628.810</b>	<b>173.576.372.331</b>
Chi phí lương nhân viên	79.337.560.865	77.210.958.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.343.871.108	52.983.340.664
Phân bổ lợi thế thương mại	14.059.966.814	7.607.466.651
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.223.878.506	6.861.701.244
Chi phí thiết bị văn phòng	2.808.791.581	2.948.511.459
Khác	16.464.559.936	25.964.394.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>213.454.007.337</u></b>	<b><u>329.876.000.951</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	147.246.982.259	173.155.386.654
Chiết khấu thanh toán	16.000.763.069	16.683.640.335
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.201.472.018	4.363.928.568
Chi phí quản lý tài khoản trái phiếu và tài khoản khác	4.500.000.000	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	2.102.115.643	1.995.956.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.051.332.989</b>	<b>200.698.912.281</b>

**33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>16.612.210.919</b>	<b>10.155.829.635</b>
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	9.344.173.065	5.912.066.357
Khác	7.268.037.854	4.243.763.278
<b>Chi phí khác</b>	<b>(15.636.254.787)</b>	<b>(14.969.175.441)</b>
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	(5.142.218.695)	(11.871.214.479)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(1.868.748.227)	-
Lỗ từ xóa sổ công nợ	(1.760.014.188)	-
Khác	(6.865.273.677)	(3.097.960.962)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>975.956.132</b>	<b>(4.813.345.806)</b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	82.513.527.348	65.087.526.451
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(4.981.096.634)	11.766.716.673
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.979.561.219)	24.721.702.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.552.869.495</b>	<b>101.575.945.914</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân vào thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>346.531.044.710</b>	<b>309.040.061.992</b>
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	69.306.208.942	61.808.012.398
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	18.963.984.649	29.747.330.659
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	1.287.578.364	5.351.058.249
Ảnh hưởng của việc chia lãi từ các công ty liên kết	(5.759.986.896)	(237.875.661)
Thu nhập không chịu thuế	-	(2.282.601.154)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(4.981.096.635)	11.766.716.673
Lỗi được chuyển	(10.263.818.929)	(4.576.695.250)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>68.552.869.495</b>	<b>101.575.945.914</b>

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**34.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	39.332.160.577	32.149.303.714	7.182.856.863	(19.503.010.413)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(23.327.724.418)	(25.124.428.774)	1.796.704.356	(5.218.692.377)
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.112)	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(85.156.593.954)</b>	<b>(94.136.155.172)</b>	<b>8.979.561.219</b>	<b>(24.721.702.790)</b>
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>8.979.561.219</b>	<b>(24.721.702.790)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.4 Lỗ chuyển sang năm sau**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 62.387.830.279 VND (31 tháng 12 năm 2018: 130.104.282.484 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2019	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
2014	2019	49.397.143.607	(11.981.173.498)	-	37.415.970.109
2015	2020	9.903.506.739	(2.888.727)	-	9.900.618.012
2016	2021	7.777.625.961	-	-	7.777.625.961
2017	2022	19.765.000.000	(19.765.000.000)	-	-
2018	2023	855.724.375	-	-	855.724.375
2019	2024	6.437.891.822	-	-	6.437.891.822
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>94.136.892.504</b>	<b>(31.749.062.225)</b>	<b>-</b>	<b>62.387.830.279</b>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do Tập đoàn không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.050.005.000.000	1.418.200.000.000
		Lãi cho vay	139.525.329.475	54.475.161.520
		Bán hàng hóa và dịch vụ	63.920.584.288	79.642.758.537
		Hàng bán bị trả lại	61.071.636.284	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	53.259.501.852	396.869.226.740
		Vay	-	442.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	-	61.600.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.637.866.664
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán khoản đầu tư	270.000.000.000	-
		Vay	80.000.000.000	-
		Ứng trước	61.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	621.369.863	-
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Chuyển nhượng khoản đầu tư	133.840.000.000	-
		Cho vay	41.500.000.000	-
		Thu hộ	14.145.765.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác (Trước đây là công ty liên kết)	Dịch vụ môi giới	100.491.948.960	-
		Vay	50.000.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	16.392.606.013	12.111.295.735
		Lãi cho vay	13.192.854.617	-
		Chi phí lãi vay	1.933.890.409	-
Nguyễn Hữu Đạt	Chủ tịch công ty con	Vay	81.878.268.000	-
		Bán khoản đầu tư	59.716.400.000	-
		Cung cấp dịch vụ	9.557.452.228	-
		Ứng trước	6.341.007.372	-
		Chi phí lãi vay	4.688.226.669	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

		VND		
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu ("Tín Nghĩa Á Châu")	Bên liên quan	Cho vay	79.764.200.000	-
		Vay	79.750.000.000	-
		Chi phí lãi vay	3.558.676.973	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	57.350.000.000	-
		Lãi cho vay	10.614.904.110	321.500.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	7.048.826.180	4.292.275.213
		Cho vay	500.000.000	88.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	383.910.145	-
		Vay	-	77.140.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan (Trước đây là công ty liên kết)	Đầu tư dự án	41.178.405.846	-
		Lãi cho vay	1.697.608.933	35.000.000
		Vay	-	51.100.000.000
		Cho vay	-	24.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.447.978.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	34.777.555.203	224.318.922.513
		Lãi cho vay	666.702.358	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	1.007.569.225
Công ty cổ phần đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	16.810.582.387	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	13.689.386.900	8.741.282.791
		Cho vay	-	534.300.000.000
		Lãi cho vay	-	1.138.969.864
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Vay	21.132.553.558	5.623.298.097
		Ứng trước	12.216.300.000	67.032.738.500
		Chi phí lãi vay	748.438.499	110.345.154
		Lãi cho vay	76.125.663	88.229.164
		Cho vay	-	1.000.000.000
Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	Vay	13.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	770.334.932	-
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.357.095.934	110.622.072.727
		Lãi cho vay	-	666.702.358
		Bán hàng hóa và dịch vụ	124.171.498	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bùi Tiến Thắng	Chủ tịch công ty con	Vay	13.400.000.000	-
		Bán hàng hóa	590.909.091	-
		Chi phí lãi vay	469.821.199	-
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	9.228.000.000	2.300.000.000
		Cung cấp dịch vụ	6.297.000.000	1.575.212.991
		Lãi cho vay	1.202.157.942	92.050.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	8.570.000.004	5.347.750.000
		Cho vay	-	105.650.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi phạt	2.184.471.465	1.372.583.332
		Mua hàng hóa và dịch vụ	15.882.728	317.809.182
Nguyễn Thị Hằng Nga	Cá nhân liên quan	Vay	4.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	171.150.684	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	3.089.311.746	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	759.823.472	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico Long An	Công ty liên kết	Thông báo chia cổ tức	2.462.400.000	-
		Đầu tư	1.170.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	5.000.000.000	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	1.924.414.883	712.169.091
		Lãi vay	276.164.382	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	-	4.186.813.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

			VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Vay	2.000.000.000	-
		Ứng tiền	400.000.000	-
		Chi phí lãi vay	876.712	-
Lâm Minh Châu	Thành viên Hội đồng quản trị	Vay	2.391.729.812	-
		Chi phí lãi vay	107.079.225	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	1.748.909.296	4.346.332.270
		Bán hàng hóa và dịch vụ	461.559.484	612.571.701
		Cho vay	-	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	950.000.004	1.006.805.559
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Vay	800.000.000	-
		Chi phí lãi vay	179.391.778	52.850.000
		Lãi cho vay	-	17.200.685.637
		Nhận ký quỹ	-	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	470.908.099	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	361.067.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	208.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	64.264.644.561	148.990.257.866	
Trần Lam Thông	Cổ đông	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.740.000.000	28.470.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.926.700.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.000.000.000	26.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	4.355.475.053	6.092.104.364	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	697.828.871	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	592.639.108	592.639.108	
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	537.921.000	-	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	421.476.214	-	
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	291.510.549	159.031.174	
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	142.275.135	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công Công	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	34.815.000	934.941.785	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)</b>					
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	33.165.000	-	
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	14.025.000	1.010.036.878	
Bùi Tiến Thắng	Chủ tịch công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	3.905.000	313.354.400	
			<b>322.076.095.923</b>	<b>213.260.194.446</b>	
<b>Trả trước cho người bán</b>					
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	61.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	41.655.000.000	1.223.588.505	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.200.000.000	27.615.435.180	
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	385.000.000	39.768.850	
			<b>108.740.000.000</b>	<b>28.878.792.535</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.500.622.550.000	1.496.963.550.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cho vay	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	85.700.000.000	85.700.000.000
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Cho vay	41.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Cho vay	16.616.000.000	3.316.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất – Xây dựng – Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	14.328.000.000	5.100.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	13.663.095.887	18.094.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
			<b>1.887.455.340.332</b>	<b>1.823.699.244.445</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>				
Trần Lam Thông	Cổ đông	Cho vay	616.666.659	816.666.663
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Cho vay	-	19.061.397.275
			<b>616.666.659</b>	<b>19.878.063.938</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu khác</b>					
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HĐHTKD	253.765.946.800	253.286.743.390	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	156.576.195.238	70.401.604.052	
Công ty Cổ phần đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng tập đoàn	Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn Khác	97.264.200.000 61.397.275	19.061.397.275	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	57.350.000.000	321.500.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	28.760.918.547	15.568.063.930	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	13.917.750.004	5.347.750.000	
Trần Lam Thông	Chủ tịch công ty con	Tạm ứng phục vụ công tác đến bù	13.379.940.012	18.001.072.972	
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Khác	2.698.930.445	-	
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	2.712.301.369	2.070.249.998	
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	2.526.145.679	4.346.332.270	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Thu nhập từ cho vay	1.492.151.675	3.270.575	
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	1.294.207.942	92.050.000	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	1.188.169.374	521.467.016	
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Khác	860.000.000	-	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu khác (tiếp theo)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Cổ đồng	Khác	11.405.900	-	
Thái Văn Chuyện	Thành viên HĐQT	Ứng trước mua cổ phần	-	200.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Khác	-	35.000.000	
			<b>633.879.660.260</b>	<b>589.056.501.478</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.978.069.144	4.307.205.617	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.026.291.346	788.102.600	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.349.037.020	77.900.000.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.147.602.261	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.726.722.673	45.925.218.918	
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	536.378.368	593.785.757	
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	392.384.358	741.090.703	
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	48.902.050	-	
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	936.000	-	
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	11.151.238.815	
			<b>18.212.323.220</b>	<b>141.406.642.410</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Bán hàng hóa và dịch vụ	17.550.000.742	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.017.879.675	-
Công ty Cổ phần Sản xuất – Xây dựng – Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	434.703.225	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	20.213.560.303
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	277.200.000
			<b>19.002.583.642</b>	<b>20.490.760.303</b>
<b>Phải trả khác</b>				
Trần Lam Thống	Cổ đồng	Khác	17.386.797.674	-
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Khác	14.145.765.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	9.552.124.154	88.851.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	1.200.000.000
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Khác	1.038.843.225	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Tạm ứng mua bất động sản đầu tư	100.000.000	53.861.710.522
Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	Khác	20.379.742	-
			<b>44.243.909.795</b>	<b>55.150.561.522</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	59.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Vay	23.552.000.000	13.100.000.000
Vay từ các cổ đông	Cổ đông	Vay	22.646.076.379	10.673.337.806
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan khác	Vay	291.510.549	104.500.000.000
			<b>150.739.586.928</b>	<b>137.773.337.806</b>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	13.964.343.942	17.236.239.232
Thù lao, lương Ban Tổng Giám đốc	3.333.009.896	13.075.747.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.297.353.838</b>	<b>30.311.987.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. 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 Công ty (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 năm.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>274.252.409.056</b>	<b>201.996.966.303</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>-</u>	<u>(8.281.755.418)</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>274.252.409.056</b>	<b>193.715.210.885</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	<u>366.360.489</u>	<u>348.875.307</u>
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>749</b>	<b>555</b>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("NQ ĐHĐCĐ") số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019.
- (ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 27.137.814 cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 14 tháng 1 năm 2020 (Thuyết minh số 40).

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.618.470.177	17.337.060.559
Trên 1 đến 5 năm	41.161.547.144	62.473.824.718
Trên 5 năm	383.870.422.581	360.421.829.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>436.650.439.902</u></b>	<b><u>440.232.715.276</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.280.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	21.120.000.000
Trên 5 năm	59.598.000.000	56.760.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>87.318.000.000</u></b>	<b><u>83.160.000.000</u></b>

***Các cam kết vốn***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.364	2.999.628.867.890	538.927.562.474
Dự án Jamona Golden Silk	1.003.589.907.355	940.603.440.280	62.986.467.075
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.238.090.955	930.003.771.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	402.102.450.813	449.964.605.551
Dự án Charmington LaPointe	592.099.294.475	499.000.377.285	93.098.917.190
Dự án Carillon 5	278.858.312.607	238.951.361.275	39.906.951.332
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	203.931.669.128	38.713.684.922	165.217.984.206
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	55.192.452.879	96.051.728.939
Dự án Charmington Plaza	6.748.781.818	1.043.895.015	5.704.886.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.562.337.495.929</u></b>	<b><u>5.180.474.621.314</u></b>	<b><u>2.381.862.874.615</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 4.3*, việc đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản thuần của NKĐN tại ngày mua đã hoàn thành. Theo đó, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước để phản ánh việc hoàn tất đánh giá giá trị tài sản thuần của NKĐN. Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố được tóm tắt như sau:

VND

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh lại</i>	<i>Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
--	---	-----------------------	--

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	462.203.738.098	95.000.000	462.298.738.098
Hàng tồn kho	3.975.878.925.817	(16.503.327.869)	3.959.375.597.948
Thu nhập thuế hoãn lại	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
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>116.612.441.397</i>	<i>46.446.259.436</i>	<i>163.058.700.833</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm nay</i>	<i>214.578.936.383</i>	<i>(12.581.970.080)</i>	<i>201.996.966.303</i>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	272.322.245.425	351.748.551	272.673.993.976

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Doanh thu tài chính	222.551.445.335	(17.064.148.551)	205.487.296.784
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	(12.581.976.420)	207.464.109.738
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	214.578.936.383	(12.581.970.080)	201.996.966.303
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	5.467.149.775	-	5.467.149.775

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 38. 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 năm hiện hành. 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	95.000.000	53.861.710.522	516.160.448.620
Phải thu ngắn hạn khác	266.314.212.787	-	216.298.528.906	482.612.741.693
Hàng tồn kho	3.975.878.925.817	(16.503.327.869)	337.612.882.541	4.296.988.480.489
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)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	242.475.000.000	-	(200.000.000.000)	42.475.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	24.380.096.743	-	243.983.045.942	268.363.142.685
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	116.612.441.397	-	46.446.259.436	163.058.700.833
lấy kể đến cuối năm trước	214.578.936.383	(12.581.970.080)	-	201.996.966.303
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	272.322.245.425	351.748.551	(46.446.259.436)	226.227.734.540
lấy kể năm nay				
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

Doanh thu hoạt động tài chính	222.551.445.335	(17.064.148.551)	-	205.487.296.784
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(178.058.544.452)	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	214.578.942.723	(12.581.970.080)	-	201.996.966.303
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	5.467.149.775	-	-	5.467.149.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	642	(87)	-	555
Lãi pha loãng trên cổ phiếu	642	(87)	-	555

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 38. ĐIỀU CHỈNH SAI SỐT NĂM TRƯỚC VÀ PHẦN LOẠI LẠI DỰ 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 năm hiện hành. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh trên và phân loại lại này đến báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày như sau: (tiếp theo)

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	Phần loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
				VND
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THỨC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018</b>				
Lợi nhuận trước thuế	321.622.038.412	(12.581.976.420)	-	309.040.061.992
Tăng khoản phải thu	(63.544.857.268)	(95.000.000)	(53.861.710.522)	(117.501.567.790)
Giảm hàng tồn kho	519.881.628.557	16.503.327.869	243.983.045.942	780.368.002.368
Giảm khoản phải trả	(219.779.461.408)	(3.826.351.449)	53.861.710.522	(169.744.102.335)
Tăng chi phí trả trước	1.670.728.071	-	(243.983.045.942)	(242.312.317.871)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	Số cuối năm	VND	
			Số đầu năm	
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	-	
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.219.590.000</b>	<b>-</b>	

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019, và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2020/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 1 năm 2020 thông qua phương án phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:8 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Tập đoàn đã hoàn tất việc phát hành thêm 27.137.814 cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 14 tháng 1 năm 2020. Vốn điều lệ đã đăng ký của Tập đoàn đã tăng từ 3.392.226.750.000 VND lên 3.663.563.030.000 VND. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp về việc tăng vốn điều lệ này.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

  
 Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng

  
  
 Nguyễn Đăng Thanh  
 Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020