

**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=
MST:0303315400
Reason: I am the author of this
document
Location: Công ty CP Địa ốc Sài
Gòn Thương Tín
Date: 2020-03-30 18:12:28
Foxit Reader Version: 9.3.0

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 60

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 Doanh nghiệp số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2019
		từ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
		từ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2019

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Đăng Thanh
Ông Bùi Tiến Thắng

từ ngày 6 tháng 5 năm 2019
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 cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

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: 61281235/21233133

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính riêng. Trong năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phân loại lại một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng cho năm 2018 để phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính riêng của Công ty và phù hợp với cách trình bày của các dữ liệu này trên báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 Thùy 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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (đã trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.672.565.141.846	6.173.126.738.814
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	63.097.142.036	94.119.731.608
111	1. Tiền		53.752.003.698	84.107.885.105
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.345.138.338	10.011.846.503
120	II. Đầu tư ngắn hạn		100.501.261.233	182.729.724.638
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	100.501.261.233	182.729.724.638
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.867.643.883.441	3.199.909.689.017
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	488.402.610.571	299.366.487.895
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.297.024.653.836	1.116.214.463.811
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.583.826.790.332	1.447.060.694.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	498.389.828.702	423.487.632.866
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	34	-	(86.219.590.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.640.349.322.103	2.676.798.116.353
141	1. Hàng tồn kho		2.640.349.322.103	2.682.499.876.353
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		973.533.033	19.569.477.198
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		973.533.033	2.010.770.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	17.558.706.973

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (đã trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.733.339.225.825	3.700.395.937.764
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		331.109.049.457	352.982.151.086
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		2.432.660.940	5.394.219.700
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	616.666.659	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	328.059.721.858	327.709.867.448
220	II. Tài sản cố định		103.433.254.020	104.133.942.627
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.743.794.301	11.221.649.451
222	Nguyên giá		14.086.959.880	22.287.261.797
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.343.165.579)	(11.065.612.346)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	536.676.229
225	Nguyên giá		-	1.288.022.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(751.346.680)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	99.689.459.719	92.375.616.947
228	Nguyên giá		105.646.210.014	97.210.507.698
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.956.750.295)	(4.834.890.751)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	479.895.988.066	160.776.437.363
231	1. Nguyên giá		495.261.733.773	164.979.044.379
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(15.365.745.707)	(4.202.607.016)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.166.136.600	20.937.283.621
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.166.136.600	20.937.283.621
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.508.531.036.054	2.810.294.858.586
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.354.337.559.411	2.342.307.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		12.800.000.000	535.503.444.137
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.417.698.907	58.105.998.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(115.024.222.264)	(125.622.143.869)
260	VI. Tài sản dài hạn khác	16	309.203.761.628	251.271.264.481
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		309.203.761.628	251.271.264.481
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.405.904.367.671	9.873.522.676.578

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.042.921.596.964	5.710.246.873.429
310	I. Nợ ngắn hạn		4.989.137.643.326	4.566.699.977.570
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	96.967.648.027	240.166.534.802
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	959.140.584.912	1.544.737.346.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	72.192.593.198	19.550.017.387
314	4. Phải trả người lao động		468.394.324	567.041.503
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	264.137.156.514	253.686.807.530
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	51.438.947.040	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.996.012.753.346	1.189.892.315.553
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.535.190.757.998	1.303.928.743.417
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.588.807.967	14.171.170.822
330	II. Nợ dài hạn		1.053.783.953.638	1.143.546.895.859
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	135.775.179.400	97.276.987.691
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	42.526.098.118	14.137.006.478
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	875.482.676.120	1.032.132.901.690
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.362.982.770.707	4.163.275.803.149
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.362.982.770.707	4.163.275.803.149
411	1. Vốn cổ phần		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(11.890.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		130.291.352.099	126.150.474.390
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		482.316.594.875	286.758.992.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		274.336.359.009	203.941.437.951
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		207.980.235.866	82.817.554.185
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.405.904.367.671	9.873.522.676.578

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Đăng Thanh
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	840.934.043.389	2.107.887.451.358
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(16.224.655.151)	(105.633.570.915)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	824.709.388.238	2.002.253.880.443
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(469.078.914.898)	(1.768.901.955.840)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		355.630.473.340	233.351.924.603
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	230.093.071.114	342.292.735.509
22	7. Chi phí tài chính	27	(153.620.875.998)	(221.636.573.519)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(134.968.073.199)	(167.092.348.141)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(35.586.218.565)	(106.749.117.984)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(127.109.345.609)	(137.287.665.644)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		269.407.104.282	109.971.302.965
31	11. Thu nhập khác	29	12.534.519.637	7.876.526.038
32	12. Chi phí khác	29	(12.099.286.535)	(10.816.789.315)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	435.233.102	(2.940.263.277)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		269.842.337.384	107.031.039.688
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(61.862.101.518)	(24.213.485.503)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		207.980.235.866	82.817.554.185



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (đã trình bày lại)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		269.842.337.384	107.031.039.688
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.883.232.323	3.901.823.421
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(16.299.681.605)	31.795.221.885
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(168.517.991.710)	(348.829.897.093)
06	Chi phí đi vay	27	134.968.073.199	167.092.348.141
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		234.875.969.591	(39.009.463.958)
09	Tăng các khoản phải thu		(311.425.911.522)	(470.140.031.026)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(389.421.662.497)	286.378.673.677
11	Tăng các khoản phải trả		182.647.259.940	755.821.447.764
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		(56.895.259.955)	4.059.417.572
14	Tiền lãi vay đã trả		(99.660.452.218)	(192.175.916.227)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(12.421.778.370)	(17.353.616.955)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.864.118.273)	(11.129.009.214)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(461.165.953.304)	316.451.501.633
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(18.141.062.794)	(55.221.648.004)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		125.984.601.022	397.849.517.171
23	Tiền chi cho vay		(1.039.897.832.482)	(2.736.708.416.393)
24	Tiền thu hồi cho vay		907.357.397.279	2.114.931.956.841
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.030.000.000)	(1.466.016.920.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		324.391.744.137	172.073.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		67.866.727.559	298.842.283.929
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		355.531.574.721	(1.274.249.829.456)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.433.700.000
33	Tiền thu từ đi vay	23	2.400.534.657.663	2.936.469.723.356
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(2.325.813.664.618)	(2.670.692.087.058)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	23	(109.204.034)	(262.089.672)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		74.611.789.011	996.949.246.626
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(31.022.589.572)	39.150.918.803
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		94.119.731.608	54.968.812.805
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	63.097.142.036	94.119.731.608



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Đăng Thanh
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

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

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
				%	%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 15.2).

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 222 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 293).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 – 3 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 – 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty khác

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

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.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 năm tài chính.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.987.409	18.632.478
Tiền gửi ngân hàng	53.749.016.289	84.089.252.627
Các khoản tương đương tiền (*)	9.345.138.338	10.011.846.503
TỔNG CỘNG	63.097.142.036	94.119.731.608

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

Các khoản tương đương tiền này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1).

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 100.501.261.233 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 23.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	164.806.152.367	189.002.845.888
- Công ty cổ phần dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
- Huỳnh Kim Yến	11.092.076.730	-
- Nguyễn Hữu Đạt	10.513.197.451	-
- Trần Châu Phương Yến	8.441.635.440	-
- Khác (*)	98.319.100.057	152.562.703.199
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	323.596.458.204	110.363.642.007
TỔNG CỘNG	488.402.610.571	299.366.487.895

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	1.231.974.760.672	1.087.335.671.276
- 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 CP 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
- Khác (*)	163,832,164,255	262,807,545,522
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	65.049.893.164	28.878.792.535
TỔNG CỘNG	1.297.024.653.836	1.116.214.463.811

(*) Các số dư này thể hiện các khoản trả trước cho người bán theo các hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Vào ngày của Báo cáo tài chính này, 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.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.583.826.790.332	1.447.060.694.445
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.381.641.790.332	1.212.610.694.445
Cho vay các bên khác	202.185.000.000	234.450.000.000
Dài hạn	616.666.659	19.878.063.938
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	616.666.659	19.878.063.938
TỔNG CỘNG	1.584.443.456.991	1.466.938.758.383

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

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

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp như sau:

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
<i>Cho vay ngắn hạn các bên liên quan</i>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.039.465.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0-10,5
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BDS Hùng Anh Năm	133.460.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2020	10,5
Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2020	12,0
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	12,0
Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	14.328.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2020	10,5
Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	10,5
TỔNG CỘNG	<u>1.381.641.790.332</u>		
<i>Cho vay ngắn hạn các bên khác</i>			
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
Đặng Nhân Dung	14.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,5
TỔNG CỘNG	<u>202.185.000.000</u>		
<i>Cho vay dài hạn bên liên quan</i>			
Trần Lam Thông	616.666.659	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5
TỔNG CỘNG	<u>616.666.659</u>		

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Ngắn hạn	498.389.828.702	423.487.632.866
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	185.014.585.180	82.907.009.488
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	104.597.754.671	100.581.415.488
Phải thu theo thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	97.264.200.000	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	17.702.194.890	16.298.528.906
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	200.000.000.000
Khác	85.423.920.294	15.313.505.317
Dài hạn	328.059.721.858	327.709.867.448
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.068.590.788
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.511.927.660	10.641.276.660
TỔNG CỘNG	826.449.550.560	751.197.500.314
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	558.835.064.874	549.184.077.797
Phải thu các bên khác	267.614.485.686	202.013.422.517

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Bất động sản dở dang	2.626.443.280.652	2.669.854.783.951
- Dự án Jamona City (*)	1.964.039.303.388	2.090.256.837.745
- Dự án Carillon 7 (*)	407.191.607.518	133.961.456.673
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8 (*)	70.200.297.411	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
- Dự án 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 Sacomreal Plaza	-	188.571.232.924
- Dự án Jamona Heights	-	61.071.636.284
- Các dự án khác	45.387.490.844	33.138.468.794
Hàng hóa Bất động sản	13.906.041.451	-
Đất nền thổ cư để bán	-	12.620.252.402
Nguyên vật liệu	-	24.840.000
TỔNG CỘNG	2.640.349.322.103	2.682.499.876.353
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.640.349.322.103	2.676.798.116.353

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 23.2 và 23.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

(*) Trong năm, Công ty 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 Công ty.

(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, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
Tăng trong năm	-	165.970.990	1.291.501.909	622.410.000	2.079.882.899
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(10.247.684.816)	(32.500.000)	(10.280.184.816)
Số cuối năm	249.090.909	1.189.914.933	-	12.647.954.038	14.086.959.880
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	-	6.343.167.205	7.367.111.148
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(145.303.032)	(1.023.943.943)	(2.023.106.658)	(7.873.258.713)	(11.065.612.346)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(32.272.135)	(1.284.935.305)	(1.239.511.496)	(2.598.234.088)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.308.041.963	12.638.892	3.320.680.855
Số cuối năm	(186.818.184)	(1.056.216.078)	-	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	103.787.877	-	6.933.076.249	4.184.785.325	11.221.649.451
Số cuối năm	62.272.725	133.698.855	-	3.547.822.721	3.743.794.301

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Trang web	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.175.781.818	4.526.415.880	2.508.310.000	97.210.507.698
Mua trong năm	-	8.398.202.316	37.500.000	8.435.702.316
Số cuối năm	90.175.781.818	12.924.618.196	2.545.810.000	105.646.210.014
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(3.751.756.915)	(1.083.133.836)	(4.834.890.751)
Hao mòn trong năm	-	(752.915.820)	(368.943.724)	(1.121.859.544)
Số cuối năm	-	(4.504.672.735)	(1.452.077.560)	(5.956.750.295)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	90.175.781.818	774.658.965	1.425.176.164	92.375.616.947
Số cuối năm	90.175.781.818	8.419.945.461	1.093.732.440	99.689.459.719
<i>Trong đó:</i>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	164.979.044.379
Tăng trong năm	366.638.231.483
Thanh lý	(36.355.542.089)
Số cuối năm	495.261.733.773
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(4.202.607.016)
Khấu hao trong năm	(11.163.138.691)
Số cuối năm	(15.365.745.707)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	160.776.437.363
Số cuối năm	479.895.988.066

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 32.

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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm máy tính	1.166.136.600	5.141.052.246
Công trình đang xây dựng	-	15.796.231.375
TỔNG CỘNG	1.166.136.600	20.937.283.621

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.354.337.559.411	2.342.307.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	12.800.000.000	535.503.444.137
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	256.417.698.907	58.105.998.907
TỔNG CỘNG	2.623.555.258.318	2.935.917.002.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(115.024.222.264)	(125.622.143.869)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.508.531.036.054	2.810.294.858.586

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00	11.800.000.000	60,00	11.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (ii)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	-	-	39,05	488.186.700.000
Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây (iii)	Đang hoạt động	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	-	-	21,33	34.516.744.137
TỔNG CỘNG				12.800.000.000		535.503.444.137
Dự phòng giảm giá đầu tư				(806.064.589)		(703.333.532)
GIÁ TRỊ THUẦN				11.993.935.411		534.800.110.605

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư SVG lần lượt là 60% và 50%. Tuy nhiên, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Công ty không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại các khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng.
- (ii) Vào ngày 19 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ 10.000.000 cổ phần tương ứng 20% của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công 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. Theo đó, TTC IZ không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.
- (iii) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ 2.985.820 cổ phần của Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây cho ông Nguyễn Hữu Đạt, bên liên quan với tổng giá phí chuyển nhượng là 34.516.744.137 VND. Theo đó, Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
	(%)	(VND)	(VND)	(%)	(VND)	(VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	19,05	238.186.700.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	-	4,00	18.230.998.907	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (i)	-	-	-	9,00	39.875.000.000	-
TOTAL		256.417.698.907	-		58.105.998.907	-

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	292.463.118.668	241.529.803.064
Công cụ, dụng cụ	16.740.642.960	9.741.461.417
TỔNG CỘNG	309.203.761.628	251.271.264.481

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	75.166.899.083	147.293.343.545
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	25.817.779.167	59.943.232.278
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	31.900.000.000
- Khác	49.349.119.916	55.450.111.267
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	21.800.748.944	93.326.102.584
TỔNG CỘNG	96.967.648.027	240.166.534.802

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác (*)	865.928.494.185	1.447.532.197.188
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	89.166.034.997	97.205.149.368
TỔNG CỘNG	959.140.584.912	1.544.737.346.556

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.829.764.720	61.862.101.518	(12.421.778.370)	66.270.087.868
Thuế giá trị gia tăng	-	103.739.132.793	(99.947.560.456)	3.791.572.337
Thuế thu nhập cá nhân	2.720.252.667	14.594.361.129	(15.183.680.803)	2.130.932.993
Khác	-	58.025.282	(58.025.282)	-
TỔNG CỘNG	19.550.017.387	180.253.620.722	(127.611.044.911)	72.192.593.198

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	264.137.156.514	253.686.807.530
Chi phí xây dựng dự án	197.009.309.229	213.263.481.651
Chi phí lãi vay	59.450.806.836	32.884.605.435
Khác	7.677.040.449	7.538.720.444
Dài hạn	135.775.179.400	97.276.987.691
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	135.775.179.400	97.276.987.691
TỔNG CỘNG	399.912.335.914	350.963.795.221

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.996.012.753.346	1.189.892.315.553
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	1.954.620.804.277	1.118.357.676.120
Ký quỹ, ký cược	19.266.235.020	16.625.014.550
Chi phí bảo trì chung cư	10.560.829.150	14.067.000.617
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.725.427.086	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	163.423.836	109.883.736
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.676.033.977	33.169.516.951
Dài hạn	42.526.098.118	14.137.006.478
Ký cược, ký quỹ	42.526.098.118	14.137.006.478
TỔNG CỘNG	2.038.538.851.464	1.204.029.322.031
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.699.549.311.356</i>	<i>1.198.282.210.717</i>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>338.989.540.108</i>	<i>5.747.111.314</i>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Phần loại vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	Số cuối năm
					VND
Ngắn hạn	1.303.928.743.417	1.999.354.886.695	(2.078.378.872.113)	310.285.999.999	1.535.190.757.998
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	513.346.248.448	1.246.807.224.240	(882.857.588.616)	-	877.295.884.072
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	217.518.921.338	752.547.662.455	(622.457.709.866)	-	347.608.873.927
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	300.000.000.000	-	(300.000.000.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	160.000.000.000	-	(160.000.000.000)	279.000.000.000	279.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	112.954.369.597	-	(112.954.369.597)	31.285.999.999	31.285.999.999
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	109.204.034	-	(109.204.034)	-	-
Dài hạn	1.032.132.901.690	401.179.770.968	(247.543.996.539)	(310.285.999.999)	875.482.676.120
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	870.095.890.411	380.000.000.000	(121.000.000.000)	(279.000.000.000)	850.095.890.411
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	168.851.654.140	15.978.342.398	(126.543.996.539)	(31.285.999.999)	27.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	(6.814.642.861)	5.201.428.570	-	-	(1.613.214.291)
TỔNG CỘNG	2.336.061.645.107	2.400.534.657.663	(2.325.922.868.652)	-	2.410.673.434.118

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích
VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn				
Khoản vay 1	16.685.481.193	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2020	7,00	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	12,10	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
Khoản vay 1	89.998.977.078	Tháng 1 năm 2020	9,20	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 2	36.922.154.438	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,80	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 3	29.231.370.106	Từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2020	9,20	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 4	9.777.981.619	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,80	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 5	4.835.651.624	Tháng 7 năm 2020	8,80	Bổ sung vốn lưu động

Hình thức đảm bảo

Tín chấp

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

Tương đương tiền và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt					
Khoản vay 1	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	9,50	Bổ sung vốn lưu động	29.585.783 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc và 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	8.957.257.869	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	7,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG		347.608.873.927			

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	39.000.000.000	2023	12,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong					
Khoản vay 1	19.285.999.999	2021	Từ 11,10 đến 11,50	Tài trợ dự án Carillon 5	Quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Carillon 5 tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CỘNG

58.285.999.999

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	31.285.999.999
Vay dài hạn	27.000.000.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 19 tháng 12 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	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
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Hàng hải Việt Nam	300.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2019 đến ngày 4 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ dự án Phúc Bảo Minh	54.530.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa Quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 trệt Tân Đà, phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	100.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	11,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Khoản trái phiếu 2	80.000.000.000	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2019 đến ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	75.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Tổng công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú	20.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt Nam	17.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	12,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.827,5 m2 tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong	17.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 đến ngày 7 tháng 9 năm 2020	11,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.8275 m2 tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017

TỔNG CỘNG

1.129.095.890.411

Chi phí phát hành

(1.613.214.291)

GIÁ TRỊ THUẬN

1.127.482.676.120

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

279.000.000.000

đến hạn trả

848.482.676.120

Trái phiếu dài hạn

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

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Các khoản vay ngắn hạn

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

			VND
	Lãi suất %/năm	Số suất năm	Số đầu năm
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	420.920.064.072	310.565.548.448
Vay từ công ty		456.375.820.000	202.780.700.000
Công ty Cổ phần Thương			
Tín Tàu Cuốc	10,50	169.433.120.000	126.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư			
Tín Nghĩa Á Châu	10,50	59.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư			
Phát triển Bất động sản			
Đông Sài Gòn	14,00	54.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư			
Thành Tạo	10,00	38.431.000.000	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công			
Nghiệp Thành Thành Công	12,30	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng			
Thương Mại Thuận Việt	7,00	28.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kho bãi			
Bao Bì Bình Tây	10,00	23.552.000.000	13.100.000.000
Công ty Cổ phần Chè			
Ngọc Bảo	5,00	16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng			
lượng Thương Tín	-	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư			
Bất Động Sản Kim Thành	10,00	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch			
Thành Thành Công	12,00	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư			
Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp			
Tân Hội	11,00	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác			
và Quản lý Khu Công			
nghiệp Đăng Huỳnh	11,00	4.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Land			
Retail Management	10,50	460.000.000	2.500.000.000
TỔNG CỘNG		877.295.884.072	513.346.248.448

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Năm trước							
Số đầu năm	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	106.127.077.647	465.877.041.437	3.369.047.945.707
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	731.433.700.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	20.023.396.743	(20.023.396.743)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	82.817.554.185	82.817.554.185
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Năm nay							
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	207.980.235.866	207.980.235.866
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
Phát hành cổ phiếu quỹ (*)	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707

(*) Vào ngày 23 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc tái phát hành toàn bộ 1.189 cổ phiếu quỹ với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2019/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 5 năm 2019.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Vốn góp tăng trong năm	-	953.502.510.000
Số cuối năm	<u>3.392.226.750.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	1.189
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.221.486

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	442.489.504.272	2.013.906.636.855
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	310.788.581.858	52.139.230.789
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	62.622.524.784	30.880.158.056
Doanh thu từ dịch vụ khác	25.033.432.475	10.961.425.658
TỔNG CỘNG	840.934.043.389	2.107.887.451.358
Hàng bán bị trả lại	(16.224.655.151)	(105.633.570.915)
DOANH THU THUẦN	<u>824.709.388.238</u>	<u>2.002.253.880.443</u>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	494.395.617.711	1.874.357.078.390
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	330.313.770.527	127.896.802.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Trong năm, Công ty 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 riêng theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. 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 Công ty trong năm như sau:

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

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay	118.867.872.232	65.549.370.768
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	58.618.767.863	45.415.688.223
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	9.424.869.529	10.354.655.866
Cổ tức nhận được	1.500.000.000	182.701.425.200
Khác	41.681.561.490	38.271.595.452
TỔNG CỘNG	<u>230.093.071.114</u>	<u>342.292.735.509</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	363.374.042.438	1.666.456.962.488
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	56.312.589.631	61.799.106.301
Giá vốn dịch vụ cho thuê	32.708.815.434	36.542.941.759
Giá vốn dịch vụ khác	16.683.467.395	4.102.945.292
TỔNG CỘNG	<u>469.078.914.898</u>	<u>1.768.901.955.840</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	134.968.073.199	167.092.348.141
Chi phí phát hành trái phiếu	5.201.472.018	4.363.928.568
Khác	24.049.252.386	24.086.834.925
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư	(10.597.921.605)	26.093.461.885
TỔNG CỘNG	153.620.875.998	221.636.573.519

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng	35.586.218.565	106.749.117.984
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.267.519.989	17.842.210.990
- Chi phí nhân viên	11.020.190.561	2.491.732.029
- Chi phí hoa hồng môi giới	6.515.999.360	76.105.856.645
- Chi phí khác	4.782.508.655	10.309.318.320
Chi phí quản lý doanh nghiệp	127.109.345.609	137.287.665.644
- Chi phí nhân viên	71.108.295.462	66.719.064.942
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.964.106.976	41.396.416.768
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.411.587.173	3.042.809.333
- Chi phí thiết bị văn phòng	2.376.698.205	2.173.972.380
- Chi phí khác	15.248.657.793	23.955.402.221
TỔNG CỘNG	162.695.564.174	244.036.783.628

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	12.534.519.637	7.876.526.038
- Thu nhập từ tiền bồi thường	6.923.078.119	4.967.770.663
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	503.636.364
- Khác	5.611.441.518	2.405.119.011
Chi phí khác	12.099.286.535	10.816.789.315
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	4.795.997.600	9.420.581.065
- Chi phí phạt thuế	2.461.471.352	-
- Lỗ từ thanh lý tài sản	1.456.311.541	-
- Khác	3.385.506.042	1.396.208.250
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	435.233.102	(2.940.263.277)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.609.163.648	10.941.582.781
Tài sản thuế TNDN không được ghi nhận	-	5.888.181.939
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(4.747.062.130)	7.383.720.783
TỔNG CỘNG	61.862.101.518	24.213.485.503

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	269.842.337.384	107.031.039.688
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	53.968.467.477	21.406.207.938
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	12.940.696.171	26.075.659.883
Tài sản thuế TNDN không được ghi nhận	-	5.888.181.939
Cổ tức được nhận	(300.000.000)	(36.540.285.040)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(4.747.062.130)	7.383.720.783
Chi phí thuế TNDN	61.862.101.518	24.213.485.503

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán dịch vụ	176.644.873.690	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	42.202.598.016	55.758.040.003
		Thu nhập cho thuê văn phòng	1.084.052.243	4.971.959.210
		Nhận hộ	300.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	6.666.667	2.110.166.664
		Cho vay	-	33.500.000.000
		Nhận ký quỹ	-	3.000.000.000
		Phí môi giới	-	2.478.454.546
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Vay	177.350.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	18.639.682.363	876.546.001
		Chi phí lãi vay	11.596.966.956	523.395.834
		Bán dịch vụ	2.052.278.387	13.177.291.180
		Bán hàng hóa	1.413.169.091	-
		Cho vay	-	233.462.000.000
		Nhận hộ	-	160.500.000.000
		Cổ tức	-	152.910.223.200
Công ty TNHH Quản lý Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Thu nhập lãi cho vay	-	4.710.157.666
		Mua dịch vụ	33.433.596.198	23.272.460.887
		Bán hàng hóa dịch vụ	8.523.700.537	438.167.645
		Vay	3.000.000.000	-
		Lợi nhuận từ đầu tư	1.500.000.000	-
		Góp vốn	-	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Nhận hộ	-	1.298.562.521
		Góp vốn	600.000.000	700.000.000
		Thu nhập cho thuê văn phòng	226.470.363	164.980.802
		Chi phí lãi vay	124.219.314	-
		Bán hàng hóa	-	13.201.020.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Vay	-	2.500.000.000
		Bán dịch vụ	3.268.299.625	-
		Góp vốn	-	311.400.000.000
		Chi phí lãi vay	-	6.795.508.906
		Cho vay	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Công ty con	Thu nhập lãi cho vay	-	719.188.041
		Góp vốn	273.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	9.420.950.894	320.657.534
		Cho vay	-	350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Thanh lý đầu tư	34.635.512.000	-
		Thu nhập cho thuê văn phòng	8.567.878.336	-
		Chi phí lãi vay	2.357.408.219	2.965.024.998
		Thu nhập lãi cho vay	132.904.109	32.083.333
		Vay	-	20.400.000.000
		Cho vay	-	6.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	51.575.000.000	73.750.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	13.177.925.750	6.746.198.960
		Bán dịch vụ	4.622.000.000	-
		Góp vốn	-	537.079.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An	Công ty con	Góp vốn	1.170.000.000	50.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc	Công ty con	Góp vốn	30.000.000	-
CTCP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Góp vốn	10.230.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.045.905.000.000	401.906.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	104.192.346.311	39.195.804.896
		Bán dịch vụ	51.342.933.731	25.034.996.626
		Mua hàng hóa, dịch vụ	7.812.134.432	294.206.101.323
		Thu nhập cho thuê văn phòng	5.516.075.400	-
		Góp vốn	-	965.400.000.000
		Vay	-	442.000.000.000
		Thanh lý đầu tư	-	61.600.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.637.866.664
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	950.000.004	1.006.805.559
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Nhận góp vốn	41.178.405.846	-
		Chi phí lãi vay	1.697.608.933	2.447.978.750
		Cho vay	-	24.000.000.000
		Vay	-	16.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	35.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Bán hàng hóa, dịch vụ	16.810.582.387	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	13.689.386.900	8.525.164.491
		Thanh lý tài sản cố định	40.003.330	-
		Cho vay	-	534.300.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	1.138.969.864
		Nhận góp vốn	-	489.147.870.000
Trần Lam Thông	Cổ đông	Tạm ứng	12.216.300.000	67.032.738.500
		Vay	21.132.553.558	5.303.298.097
		Chi phí lãi vay	748.438.499	112.054.348
		Thu nhập lãi cho vay	76.125.663	88.229.164
		Cho vay	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa	470.908.099	12.068.603.602
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Bán dịch vụ	3.089.311.746	670.881.400
		Mua dịch vụ	2.927.937.954	3.557.956.251
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thuê	57.350.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	10.614.904.110	-
		Mua dịch vụ	7.048.826.180	4.292.275.220
		Cho vay	500.000.000	88.000.000.000
		Bán dịch vụ	383.910.145	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng Tập đoàn	Bán dịch vụ	461,559,484	612,571,701
		Thu nhập lãi cho vay	1,748,909,296	4,346,332,270
		Cho vay	-	88,000,000,000
		Mua dịch vụ	-	3,818,182
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	5.000.000.000	-
		Mua dịch vụ	1.924.414.883	4.162.966.109
		Chi phí lãi vay	276.164.382	-
		Bán dịch vụ	-	712.169.091
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.184.471.465	1.372.583.332
		Mua dịch vụ	15.882.728	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn	Bán dịch vụ	-	918.215.344
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Cho vay	79.764.200.000	19.061.397.275
		Vay	79.750.000.000	-
		Chi phí lãi vay trả chậm	4.448.254.981	-
		Chi phí lãi vay	3.558.676.973	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	34.777.555.203	110.622.072.727
		Thu nhập lãi cho vay	666.702.358	666.702.358
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	12.357.095.934	249.502.221.164
		Thu nhập cho thuê văn phòng	124.171.498	1.014.084.776
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	169.522.727	719.605.455
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	Bên liên quan	Đầu tư xây dựng	479.203.410	-
		Mua bất động sản đầu tư	-	7.514.752.297
Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	Vay	13.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	770.334.932	-
Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	Vay	13.400.000.000	1.700.000.000
		Thanh lý tài sản cố định	590.909.091	-
		Chi phí lãi vay	469.821.199	440.031.983
		Tạm ứng	41.287.488	112.297.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	Vay	2.391.729.812	-
		Thanh lý tài sản cố định	490.909.091	-
		Chi phí lãi vay	107.079.225	-
Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc	Vay	4.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	171.150.684	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Vay	179.391.778	52.850.000
		Chi phí lãi vay	800.000.000	1.200.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	17.200.685.637
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	270.000.000.000	-
		Vay	80.000.000.000	-
		Ứng trước từ khách hàng	61.500.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	621.369.863	-
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Vay	2.000.000.000	-
		Tạm ứng	400.000.000	-
		Chi phí lãi vay	876.712	-
Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	14.145.765.000	-
		Cho vay	-	50.106.000.000
		Vay	-	41.200.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	2.479.568.582
		Chi phí lãi vay	-	91.326.666
Lê Hùng Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	400.000.000	-
Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Vay	81.878.268.000	-
		Bán dịch vụ	9.557.452.228	-
		Tạm ứng	6.341.007.372	-
		Chi phí lãi vay	4.701.652.571	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay Cho vay	8.570.000.004 -	5.347.750.000 105.650.000.000
Công ty Cổ phần SX-XD-DV Hoa Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Bán dịch vụ Thu nhập lãi cho vay	9.228.000.000 6.297.000.000 1.202.157.942	1.000.000.000 1.575.212.991 92.050.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán dịch vụ Mua hàng hóa, dịch vụ Chi phí lãi vay Vay	100.491.948.960 16.392.606.013 1.933.890.409 -	337.662.530 10.030.860.937 - 50.000.000.000

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng				
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	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	53.387.285.037	72.523.981.814
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	38.569.109.065	7.277.782.332
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	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 TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	5.084.200.000	-
Công ty TNHH Quản lý Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.068.072.928	182.508.548
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	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	592.639.108	592.639.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	537.921.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	421.476.214	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	291.510.549	159.031.174
Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.425.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.010.036.878
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	313.354.400
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	181.478.882
			323.596.458.204	110.363.642.007
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	61.500.000.000	-
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	3.164.893.164	-
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	385.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	27.615.435.180
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.223.588.505
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	39.768.850
			65.049.893.164	28.878.792.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn Khác	97.264.200.000 61.397.275	19.061.397.275 -
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập lãi cho vay	88.853.342.290	37.998.093.854
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bên liên quan	Đặt cọc Thu nhập lãi cho vay	57.350.000.000 10.936.404.110	- 321.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	21.267.606.169	8.089.680.419
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66 Trần Lam Thông	Bên liên quan Cổ đồng	Thu nhập lãi cho vay Tạm ứng công tác đền bù	13.917.750.004 6.738.940.012	5.347.750.000 16.481.072.972
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.712.301.369	2.070.249.998
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.526.145.679	4.346.332.270
Công ty Cổ phần SX-XD-DV Hoa Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	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 cho vay	1.188.169.374	521.467.016
Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	533.264.693	1.390.668.037
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Khác	350.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	43.983.257	-
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 Thái Văn Chuyện	Cổ đồng	Khác	11.405.900	11.405.900
	Bên liên quan	Tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Khác	-	98.583.333
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Khác	-	35.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Khác	-	32.083.333
			305.069.118.074	295.897.334.407

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác dài hạn				
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
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.091.398.260	4.291.287.737
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.006.835.346	778.246.600
Công ty cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.349.037.020	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.147.602.261	361.058.656
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.133.482.617	69.674.004
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.105.019.841	8.108.562.531
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.726.722.673	11.151.238.815
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải 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 Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	241.050.150	54.430.680
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành Vũ Quốc Thái	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	48.902.050	-
	Tổng Giám đốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.000.000	17.978.667
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 Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát JSC	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	45.925.218.918
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	21.229.329.516
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	4.200.000
			21.800.748.944	93.326.102.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Người mua trả tiền trước					
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	-	
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	400.000.000	-	
CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	132.585.200	-	
Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	75.500.000.000	
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	20.213.560.303	
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.491.589.065	
			89.166.034.997	97.205.149.368	
Phải trả khác ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Ứng trước dự án	300.000.000.000	-	
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Thu hộ	17.386.797.674	545.111.314	
Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	14.145.765.000	-	
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	3.000.000.000	3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Vũ Quốc Thái	Bên liên quan Tổng Giám đốc	Khác	2.000.000.000	1.200.000.000	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	171.535.153	-	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay phải trả	124.219.314	-	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hộ	100.000.000	-	
Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	Khác	20.379.742	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	Công ty con	Khác	2.000.000	2.000.000	
			337.989.540.108	4.747.111.314	

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác dài hạn				
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.039.465.000.000	917.306.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	133.460.000.000	81.885.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Cho vay	85.700.000.000	85.700.000.000
Công ty CP Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.000.000.000
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 Sản xuất – Xây dựng – Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	14.328.000.000	5.100.000.000
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Cho vay	-	4.000.000.000
			1.381.641.790.332	1.212.610.694.445
Phải thu về cho vay dài hạn				
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
			616.666.659	19.878.063.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	Bên liên quan	Vay	59.750.000.000	-
CTCP Khu công nghiệp Thành Thành Công	Bên liên quan	Vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thành Thành Công	Công ty con	Vay	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	9.500.000.000	9.500.000.000
Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	9.075.508.500	2.200.000.000
Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay	8.750.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	Vay	2.111.729.812	-
Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó tổng giám đốc	Vay	2.000.000.000	-
Trần Lam Thông	Cổ đông	Vay	708.838.067	5.303.298.097
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	460.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Vay	-	126.500.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Vay	-	13.100.000.000
			140.105.776.379	171.852.998.097

Giao dịch với bên liên quan khác

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao Hội đồng Quản trị	11.636.361.204	12.829.140.035
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	3.333.009.896	14.780.018.366
TỔNG CỘNG	14.969.371.100	27.609.158.401

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

32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.083.647.595	4.083.647.595
Trên 1 đến 5 năm	16.334.590.379	16.334.590.379
Trên 5 năm	138.316.375.593	140.358.199.390
TỔNG CỘNG	158.734.613.567	160.776.437.364

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả 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
TỔNG CỘNG	87.318.000.000	83.160.000.000

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty 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	3.538.556.430.363	2.999.628.867.890	538.927.562.473
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 Carillon 5	278.858.312.607	238.951.361.275	39.906.951.332
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	55.192.452.879	96.051.728.939
TỔNG CỘNG	5.755.967.843.152	3.701.113.223.812	2.054.854.619.340

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

33. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm này. Ảnh hưởng của việc phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số đầu năm (trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018			
Phải thu khác	207.189.103.960	216.298.528.906	423.487.632.866
Hàng tồn kho	2.787.212.081.681	(104.712.205.328)	2.682.499.876.353
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	258.105.998.907	(200.000.000.000)	58.105.998.907
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	16.298.528.906	(16.298.528.906)	-
Chi phí trả trước dài hạn	9.741.461.417	241.529.803.064	251.271.264.481
Tài sản dài hạn khác	136.817.597.736	(136.817.597.736)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

Tăng khoản phải thu	(470.140.031.026)	(16.298.528.906)	(486.438.559.932)
Giảm hàng tồn kho	286.378.673.677	(104.712.205.328)	181.666.468.349
Tăng chi phí trả trước	4.059.417.572	121.010.734.234	125.070.151.806

34. 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	-
TỔNG CỘNG		86.219.590.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

35. SỰ KIẾN 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, Công ty 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 Công ty 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 Kinh doanh 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 riêng của Công ty.

[Handwritten signature]

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Signature

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thạc
Chủ tịch

Nguyễn Đăng Thanh
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2020