

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2019



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.627.878.619.965	8.895.377.811.044
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	66.274.579.696	158.244.579.555
111	1. Tiền		54.067.255.221	142.047.007.872
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.207.324.475	16.197.571.683
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	93.633.169.173	182.729.724.638
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		93.633.169.173	182.729.724.638
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.149.738.398.006	4.102.075.098.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	358.592.017.335	516.065.448.620
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.263.844.302.314	1.331.556.478.761
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.181.362.340.332	2.058.149.244.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	432.248.553.543	282.612.741.693
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(86.308.815.518)	(86.308.815.518)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.295.014.186.674	4.412.502.253.686
141	1. Hàng tồn kho		4.295.014.186.674	4.418.204.013.686
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.218.286.416	39.826.155.164
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	469.940.313	3.031.331.306
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.943.475.257	25.736.535.443
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.804.870.846	11.058.288.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.298.076.453.773	1.999.866.963.533
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		413.963.341.518	355.480.151.086
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		5.231.753.000	5.394.219.700
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	80.430.866.660	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	328.300.721.858	330.207.867.448
220	II. Tài sản cố định		214.627.623.846	218.171.491.684
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	5.093.222.587	13.223.184.664
222	Nguyên giá		15.615.772.238	25.221.850.360
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.522.549.651)	(11.998.665.696)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	536.676.229
225	Nguyên giá		-	1.288.022.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(751.346.680)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	209.534.401.259	204.411.630.791
228	Nguyên giá		225.930.726.695	217.201.670.061
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.396.325.436)	(12.790.039.270)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	503.674.763.973	266.131.741.846
231	1. Nguyên giá		515.992.819.011	272.329.811.591
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.318.055.038)	(6.198.069.745)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		23.908.437.152	22.473.477.257
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	23.908.437.152	22.473.477.257
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		841.941.291.777	845.284.149.959
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	799.466.291.777	602.809.149.959
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	42.475.000.000	242.475.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		299.960.995.507	292.325.951.701
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	181.974.917.167	163.650.937.357
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
269	5. Lợi thế thương mại	18	117.986.078.340	128.675.014.344
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.925.955.073.738	10.895.244.774.577

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.147.289.914.166	6.411.264.777.225
310	I. Nợ ngắn hạn		4.927.176.653.094	5.117.935.946.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	142.566.099.860	339.067.578.915
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.405.154.131.764	1.647.948.150.149
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	60.628.339.380	43.927.927.726
314	4. Phải trả người lao động		1.742.657.079	3.354.760.355
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	337.985.441.528	376.494.911.355
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	86.112.138.748	44.021.432.943
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.622.753.601.964	1.253.666.037.810
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.255.171.506.439	1.397.814.134.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.062.736.332	11.641.012.334
330	II. Nợ dài hạn		1.220.113.261.072	1.293.328.831.031
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	94.965.145.317	97.276.987.691
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	39.573.165.016	38.525.760.000
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	27.234.314.038	27.078.926.478
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	986.532.068.975	1.032.132.901.690
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		71.808.567.726	98.314.255.172
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.778.665.159.572	4.483.979.997.352
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.778.665.159.572	4.483.979.997.352
411	1. Vốn cổ phần	26	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.257.781.211	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ	26	-	(11.890.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26	134.240.908.893	130.100.031.184
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	663.905.443.780	377.637.637.216
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		359.685.434.216	163.058.700.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		304.220.009.564	214.578.936.383
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	230.143.983.166	225.875.992.329
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.925.955.073.738	10.895.244.774.577



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng





Nguyễn Đăng Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2019

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	341.665.682.340	272.432.201.580	802.147.870.745	2.113.450.399.803
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	20.281.440.716	53.328.489.859	62.693.114.092	53.328.489.859
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	321.384.241.624	219.103.711.721	739.454.756.653	2.060.121.909.944
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	313.187.644.857	146.537.353.051	463.540.900.884	1.549.585.514.368
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.196.596.767	72.566.358.670	275.913.855.769	510.536.395.576
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	98.181.386.095	93.165.352.511	196.683.836.801	152.969.830.107
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	30	35.745.001.458	49.623.724.892	144.880.441.078	137.307.437.764
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		32.466.217.510	44.237.414.826	115.208.641.639	119.753.774.180
24	8. Phần (lãi) lỗ trong công ty liên kết		137.286.933.756	-	130.519.541.818	522.657.386
25	9. Chi phí bán hàng	29	11.050.174.715	33.859.243.091	28.431.901.543	139.521.381.321
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	28.272.480.455	35.479.263.013	108.837.532.080	118.689.656.766
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		168.597.259.990	46.769.480.185	320.967.359.687	268.510.407.218
31	12. Thu nhập khác	31	2.063.778.082	2.094.177.215	9.914.648.286	9.115.301.793
32	13. Chi phí khác	31	1.094.543.312	458.443.239	8.698.796.200	13.481.154.440
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	969.234.770	1.635.733.976	1.215.852.086	(4.365.852.647)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

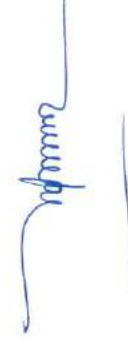
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		169.566.494.760	48.405.214.161	322.183.211.773	264.144.554.571
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		1.026.731.725	7.047.521.781	41.943.496.785	46.189.597.612
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		(5.381.339.563)	(2.707.161.654)	(26.505.687.447)	8.921.932.754
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		173.921.102.598	44.064.854.034	306.745.402.435	209.033.024.205
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		169.918.278.672	37.412.276.696	304.220.009.564	203.380.675.303
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.002.823.926	6.652.577.338	2.525.392.871	5.652.348.902



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Đăng Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		322.183.211.773	264.144.554.571
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		22.576.577.379	7.609.754.907
03	Hoàn nhập dự phòng		(5.701.760.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(109.848.240.053)	(154.514.494.125)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		(130.519.541.818)	522.657.386
06	Chi phí lãi vay		115.208.641.639	137.307.437.764
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		213.898.888.920	255.069.910.503
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng) giảm hàng tồn kho		258.844.622.313	771.689.247.535
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(120.473.180.408)	18.041.076.696
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(91.610.036.173)	(565.536.322.560)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(15.762.588.817)	4.949.193.928
14	Tiền lãi vay đã trả		(115.208.641.639)	(139.175.391.856)
15	Thuế TNDN đã nộp		(25.380.899.339)	(49.037.261.604)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.732.553.401)	(11.649.814.239)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		93.575.611.456	284.350.638.403
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(11.728.274.226)	(54.024.944.942)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.597.925.420	324.516.516.852
23	Tiền chi cho vay		(1.141.593.883.882)	(2.626.286.397.386)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.046.924.540.738	865.929.045.204
25	Tiền chi mua công ty con		(163.584.699.202)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(292.980.458.182)	(1.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		426.842.858.182	96.802.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		111.319.840.720	148.365.917.684
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(18.202.150.432)	(1.246.297.465.588)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.438.700.000
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		22.400.000.000	38.500.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.633.441.159.900	3.224.144.647.282
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.821.575.416.749)	(2.940.953.391.707)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(109.204.034)	(131.044.836)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(1.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(167.343.460.883)	1.052.998.910.739
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(91.969.999.859)	91.052.083.554
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		158.244.579.555	104.436.830.282
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		66.274.579.696	195.488.913.836



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Đăng Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 10 năm 2019

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn có mười ba công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết với chi tiết như sau:

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con (tiếp theo)					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	23,89
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	47,14	49,39
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ	39,05	39,05

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2019**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2019**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

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

*Giá trị thuần được xác định
tại ngày bán*

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	270.105.677	116.754.251
Tiền gửi ngân hàng	53.797.149.544	141.930.253.621
Các khoản tương đương tiền (*)	12.207.324.475	16.197.571.683
TỔNG CỘNG	66.274.579.696	158.244.579.555

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu các bên liên quan	60.361.144.577	148.990.257.866
- Công ty CP May Tiến Phát	60.361.144.577	148.990.257.866
Phải thu các bên khác	298.230.872.758	367.075.190.754
- Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	6.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	5.004.443.671	6.092.104.364
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	2.871.637.937	4.890.540.060
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Doji Land	9.450.000.000	-
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	7.581.648.865	-
- Khác (*)	243.413.249.596	306.182.653.641
TỔNG CỘNG	358.592.017.335	516.065.448.620
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(89.225.518)	(89.225.518)
GIÁ TRỊ THUẦN	358.502.791.817	515.976.223.102

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho các bên liên quan	59.768.962.398	28.839.023.685
- Công ty CP May Tiến Phát	59.768.962.398	27.615.435.180
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	-	1.223.588.505
Trả trước cho các bên khác	1.204.075.339.916	1.302.717.455.076
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (*)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	237.086.352.345	167.528.125.754
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	178.645.444.072	105.000.000.000
- Công ty Xây Dựng Á Đông	36.219.590.000	36.219.590.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B	-	126.000.000.000
- Công ty TNHH XD TM Thuận Việt	38.277.789.383	-
- Khác	63.846.164.116	315.969.739.322
TỔNG CỘNG	1.263.844.302.314	1.331.556.478.761
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(36.219.590.000)	(36.219.590.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.227.624.712.314	1.295.336.888.761

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

(**) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris, tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	2.181.362.340.332	2.058.149.244.445
Cho vay bên liên quan (*)	1.677.457.550.000	1.622.413.550.000
Cho vay bên khác (**)	503.904.790.332	435.735.694.445
Dài hạn	80.430.866.660	19.878.063.938
Cho vay bên khác (*)	80.430.866.660	19.878.063.938
TỔNG CỘNG	2.261.793.206.992	2.078.027.308.383
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.211.793.206.992	2.028.027.308.383

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.543.922.550.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0%- 10,5%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2019	11,0%
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	13.535.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2019	10,5%
TỔNG CỘNG	1.677.457.550.000		

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Ngắn hạn	503.904.790.332		
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2019	10,50%
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	29.900.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2019	11,5% - 12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	16.616.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	9,0%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2019	12,0%

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Công ty CPĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	10,50%
Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2020	10,50%
Đặng Nhân Dung	15.500.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,50%
Dài hạn	80.430.866.660		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	79.764.200.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	10,50%
Trần Lam Thông	666.666.660	Ngày 09 tháng 01 năm 2023	10,50%
Total	584.335.656.992		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	432.248.553.543	282.612.741.693
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	214.154.164.688	122.573.871.150
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	149.845.919.819	117.571.685.880
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.169.283.636	16.298.528.906
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	42.692.011.733	17.781.482.090
Dài hạn	328.300.721.858	330.207.867.448
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 cược, ký quỹ	10.752.927.660	13.139.276.660
TỔNG CỘNG	760.549.275.401	612.820.609.141

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ("Hai Thành") để phát triển dự án bất động sản. Theo HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi Hai Thành hoàn thành dự án này.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang	4.280.405.678.253	4.404.136.227.399
- Dự án Jamona City	1.909.427.169.775	2.083.461.328.838
- Dự án Charmington Plaza	568.119.581.787	563.100.807.666
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	468.734.747.408	450.684.253.541
- Dự án Jamona Home Resort	368.457.369.577	359.483.252.300
- Dự án Carillon 7	342.890.314.989	137.152.575.084
- Dự án Sacomreal Plaza	97.264.930	188.571.232.924
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.678.309.168
- Dự án Charmington Iris (i)	105.191.899.817	104.712.205.328
- Dự án Carillon 5	49.686.985.602	45.559.584.658
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	60.475.108.191	2.721.249.139
- Dự án Thanh Đa	35.322.991.935	34.986.908.935
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	45.515.732.988	5.628.780.444
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	24.557.358.687	52.672.780.469
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Golden Silk	23.988.484.784	590.767.497
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Dự án Jamona Heights	-	131.009.248.506
- Khác	55.307.416.019	20.988.000.306
Đất nền thổ cư để bán	14.033.311.453	12.945.813.379
Nguyên vật liệu	367.175.599	906.283.726
Công cụ và dụng cụ	208.021.369	215.689.182
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
TỔNG CỘNG	4.295.014.186.674	4.412.502.253.686

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	469.940.313	3.031.331.306
Công cụ, dụng cụ	435.243.933	-
Khác	34.696.380	3.031.331.306
Dài hạn	181.974.917.167	163.650.937.357
Chi phí hoa hồng	160.168.801.845	139.270.840.614
Công cụ, dụng cụ	21.806.115.322	24.380.096.743
TỔNG CỘNG	182.444.857.480	166.682.268.663

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị vấn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	249.090.909	1.107.843.943	11.068.769.747	12.796.145.761	25.221.850.360
Mua mới	-	165.970.990	-	384.800.000	550.770.990
Thanh lý	-	-	(9.899.701.089)	(100.360.000)	(10.000.061.089)
Giảm khác	-	(142.965.023)	-	(13.823.000)	(156.788.023)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	249.090.909	1.130.849.910	1.169.068.658	13.066.762.761	15.615.772.238
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(145.303.032)	(1.051.910.603)	(2.607.481.014)	(8.193.971.047)	(11.998.665.696)
Khấu hao trong kỳ	(31.136.364)	(33.208.035)	(665.745.574)	(900.132.886)	(1.630.222.859)
Thanh lý	-	73.146.801	3.000.646.881	32.545.222	3.106.338.904
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	(176.439.396)	(1.011.971.837)	(272.579.707)	(9.061.558.711)	(10.522.549.651)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.787.877	55.933.340	8.461.288.733	4.602.174.714	13.223.184.664
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	72.651.513	118.878.073	896.488.951	4.005.204.050	5.093.222.587

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	209.629.895.999	7.571.774.062	217.201.670.061
Mua mới	-	8.729.056.634	8.729.056.634
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>209.629.895.999</u>	<u>16.300.830.696</u>	<u>225.930.726.695</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(7.572.195.173)	(5.217.844.097)	(12.790.039.270)
Hao mòn trong kỳ	<u>(2.763.719.865)</u>	<u>(842.566.301)</u>	
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>(10.335.915.038)</u>	<u>(6.060.410.398)</u>	<u>(16.396.325.436)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>202.057.700.826</u>	<u>2.353.929.965</u>	<u>204.411.630.791</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>199.293.980.961</u>	<u>10.240.420.298</u>	<u>209.534.401.259</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
			<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018			272.329.811.591
Mua mới			36.303.853.748
Xây dựng cơ bản hoàn thành			243.663.007.420
Thanh lý, nhượng bán			<u>36.303.853.748</u>
Ngày 30 tháng 09 năm 2019			<u>515.992.819.011</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018			(6.198.069.745)
Khấu hao trong kỳ			(6.119.985.293)
Thanh lý, nhượng bán			-
Ngày 30 tháng 9 năm 2019			<u>(12.318.055.038)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018			<u>266.131.741.846</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019			<u>503.674.763.973</u>

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công trình đang xây dựng	22.272.757.512	17.332.425.011
Phần mềm	1.635.679.640	5.141.052.246
TỔNG CỘNG	<u>23.908.437.152</u>	<u>22.473.477.257</u>

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	799.466.291.777	602.809.149.959
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	42.475.000.000	242.475.000.000
TỔNG CỘNG	<u>841.941.291.777</u>	<u>845.284.149.959</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm			Giá gốc đầu tư VND
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Bất động sản	39,05	39,05	615.245.837.045	39,05	39,05	485.355.034.444	
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Đang hoạt động	Dịch vụ	21,33	21,33	30.201.403.627	21,33	21,33	31.091.603.815	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(i)	54.644.642.146	12,09	(i)	53.479.112.916	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico Long An	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	23,89	18.910.358.976	23,89	23,89	19.681.761.033	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	12.399.639.654	60,00	(ii)	12.201.637.751	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	49,00	49,00	67.064.410.329	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	1.000.000.000	50,00	(ii)	1.000.000.000	
TỔNG CỘNG					799.466.291.777			602.809.149.959	

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,09%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

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

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

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

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

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

	VND Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 30 tháng 9 năm 2019
Giá trị đầu tư	
Số đầu kỳ	627.415.493.044
Tăng trong kỳ	162.985.912.000
Giảm trong kỳ	94.385.912.000
	696.015.493.044
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết	
Số đầu kỳ	(24.606.343.085)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	130.519.541.818
Cổ tức được chia trong kỳ	(2.462.400.000)
	103.450.798.733
Giá trị đầu tư còn lại	
Số đầu kỳ	602.809.149.959
Số cuối kỳ	799.466.291.777

17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	VND Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	3.625.000	9,13	39.875.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,17	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	7,40	1.600.000.000
TỔNG CỘNG			42.475.000.000

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Lợi thế thương mại

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	139.474.521.528
Phát sinh từ hợp nhất	79.019.692.336
Phát sinh giảm khi bán công ty con	<u>(79.019.692.336)</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>139.474.521.528</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(10.799.507.184)
Hao mòn trong kỳ	(10.688.936.004)
Giảm hao mòn khi bán công ty con	<u>-</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>(21.488.443.188)</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>128.675.014.344</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>117.986.078.340</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả bên liên quan	4.448.602.389	77.900.000.000
- Công ty CP May Tiến Phát	-	77.900.000.000
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	4.448.602.389	-
Phải trả bên khác	138.117.497.471	261.167.578.915
- Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	11.328.013.560	45.925.218.918
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	-	59.943.232.278
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000
- Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	-	11.151.238.815
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	6.848.622.211	16.238.631.218
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thiên Bảo	-	7.246.210.118
- Khác	88.040.861.700	88.763.047.568
TỔNG CỘNG	<u>142.566.099.860</u>	<u>339.067.578.915</u>

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả bên liên quan	50.013.227.011	277.200.000
- Công ty CP May Tiến Phát	-	277.200.000
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	49.578.523.786	-
- Công ty Cổ phần SX XD Dịch vụ Hoa Đồng	434.703.225	-
Phải trả bên khác (*)	1.355.140.904.753	1.647.670.950.149
TỔNG CỘNG	1.405.154.131.764	1.647.948.150.149

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	817.891.664	3.537.861.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.208.303.882	36.533.541.450
Thuế thu nhập cá nhân	1.534.569.241	3.856.524.895
Các loại thuế khác	4.067.574.593	-
TỔNG CỘNG	43.927.927.726	60.628.339.380

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	337.985.441.528	376.494.911.355
Chi phí xây dựng phải trả	226.326.687.765	252.622.127.197
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Plaza	38.282.833.530	80.388.033.530
Chi phí lãi vay	39.555.045.262	27.664.942.009
Chi phí môi giới	789.239.364	7.538.720.444
Khác	33.031.635.607	8.281.088.175
Dài hạn	94.965.145.317	97.276.987.691
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	94.965.145.317	97.276.987.691
TỔNG CỘNG	432.950.586.845	473.771.899.046

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

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	86.112.138.748	44.021.432.943
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	73.270.218.748	31.120.642.975
Tiền cho thuê nhận trước	12.841.920.000	12.900.789.968
Dài hạn	39.573.165.016	38.525.760.000
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	10.678.845.016	-
Tiền cho thuê nhận trước	28.894.320.000	38.525.760.000
TỔNG CỘNG	125.685.303.764	82.547.192.943

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.622.753.601.964	1.253.666.037.810
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.548.849.751.640	1.132.424.676.737
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng	-	53.861.710.522
Ký cược, ký quỹ	14.426.529.720	17.543.514.550
Cổ tức phải trả	8.475.832.428	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	373.478.637	234.145.029
Khác	50.628.009.539	42.038.767.393
Dài hạn	27.234.314.038	27.078.926.478
Ký cược, ký quỹ	27.234.314.038	26.978.926.478
Khác	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.649.987.916.002	1.280.744.964.288

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

25. VAY VÀ NỢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.255.171.506.439	1.397.814.134.607
Vay cá nhân (TM số 25.1)	412.728.026.514	310.565.548.448
Vay tổ chức (TM số 25.1)	203.169.000.000	165.531.000.000
Vay ngân hàng thương mại (TM số 25.2)	366.072.028.782	217.518.921.338
Vay cá nhân đến hạn trả (TM số 25.1)	3.452.117.808	131.135.091.190
Vay ngân hàng thương mại đến hạn trả (TM số 25.2)	4.750.333.335	112.954.369.597
Thuê tài chính đến hạn trả	-	109.204.034
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 25.3)	265.000.000.000	460.000.000.000
Dài hạn	986.532.068.975	1.032.132.901.690
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 25.2)	68.155.999.998	168.851.654.140
Trái phiếu dài hạn (TM số 25.3)	867.676.068.977	863.281.247.550
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 25.1)	50.700.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.241.703.575.414	2.429.947.036.297

25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn					
Vay từ cá nhân	412.728.026.514	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2019 đến ngày 8 tháng 9 năm 2020	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	12.228.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2019 đến ngày 25 tháng 12 năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	4.000.000.000	Ngày 30 tháng 8 năm 2019	11,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	38.431.000.000	Năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	20.260.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp

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

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		
Ngắn hạn					
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	79.750.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2019	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	34.000.000.000	Năm 2019	7,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	5.000.000.000	Ngày 15 tháng 10 năm 2019	11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	522.913.866.188				
Dài hạn					
Vay từ cá nhân	54.152.117.808	Ngày 5 tháng 12 năm 2020	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	3.452.117.808				
Vay dài hạn	50.700.000.000				

25.2 Vay từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	171.118.785.191	Từ 18 tháng 8 năm 2019 đến 24 tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	6,7 - 8,8	Tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 2.985.820 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 5	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Hồ Chí Minh

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

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Á Châu	16.708.162.849	Ngày 1 tháng 11 2019	Tài trợ đầu tư dự án	9,0	Tương đương tiền, Hàng tồn kho hình thành từ dự án Jamona Golden Silk, Phải thu khách hàng
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Chợ Lớn	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	9,5	29.585.783 cổ phiếu tại Tàu Cuốc và 20.250.000 cổ phiếu tại Đông Sài Gòn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	27.045.080.742	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>366.072.028.782</u>				
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	42.000.000.000	2023	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất tại số 22A- 24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	30.906.333.333	2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,1- 11,6	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Carillon 5, tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>72.906.333.333</u>				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.750.333.335				
Vay dài hạn	68.155.999.998				

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

25. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

25.3 **Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 như sau:

<i>Tổ chức sắp xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	300.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	12,0	53 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm; 54.530.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	75.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	60.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	60.000.000.000	Ngày 9 tháng 7 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky Villa

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

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 như sau:

Tổng Công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú	20.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.135.095.890.411				
Chi phí phát hành	(2.419.821.434)				
GIÁ TRỊ THUẬN	1.132.676.068.977				
<i>Dài hạn đến hạn trả</i>	265.000.000.000				
<i>Dài hạn</i>	867.676.068.977				

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	426.857.810.700	149.695.050.586	3.483.673.322.350
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	-	731.433.700.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	214.578.936.383	5.467.149.775	220.046.086.158
Biên động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	(16.460.965)	15.667.847.168	15.651.386.203
Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	55.211.800.000	55.211.800.000
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(165.855.200)	(165.855.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.012.493.690)	-	(22.012.493.690)
Phát hành cổ phiếu thường	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-	-
Khác	-	-	-	-	-	142.051.531	-	142.051.531
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	377.637.637.216	225.875.992.329	4.483.979.997.352

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng	VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	377.637.637.216	225.875.992.329	4.483.979.997.352	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	304.220.009.564	2.525.392.871	306.745.402.435	
Biên động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	-	8.384.865.593	8.384.865.593	
Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	22.400.000.000	22.400.000.000	
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	(4.140.877.709)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.811.325.291)	(351.439.218)	(14.162.764.509)	
Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	(27.190.828.409)	(27.190.828.409)	
Bán cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	-	8.487.110	
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	134.240.908.893	24.890.292.522	663.905.443.780	230.143.983.166	4.778.665.159.572	

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

26. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

26.2 **Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu đăng ký phát hành	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	1.189
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.221.486

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Tăng trong kỳ	-	731.613.700.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.392.226.750.000</u>	<u>3.170.337.940.000</u>
Cổ tức công bố	1.500.000.000	118.468.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	1.500.000.000	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Tổng doanh thu	341.665.682.340	272.432.201.580	802.147.870.745	2.113.450.399.803	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	298.292.171.114	194.769.499.627	502.226.056.508	1.952.361.075.321	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	9.800.138.630	68.975.099.676	234.207.283.903	131.124.670.030	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	21.299.011.320	2.369.870.028	43.993.400.554	15.717.324.250	
Doanh thu từ dịch vụ khác	12.274.361.276	6.317.732.249	21.721.129.780	14.247.330.202	
Trừ:					
Hàng bán bị trả lại	(20.281.440.716)	(53.328.489.859)	(62.693.114.092)	(53.328.489.859)	
Doanh thu thuần	321.384.241.624	219.103.711.721	739.454.756.653	2.060.121.909.944	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	278.010.730.398	141.441.009.768	439.532.942.416	1.899.032.585.462	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	9.800.138.630	68.975.099.676	234.207.283.903	131.124.670.030	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	21.299.011.320	2.369.870.028	43.993.400.554	15.717.324.250	
Doanh thu từ dịch vụ khác	12.274.361.276	6.317.732.249	21.721.129.780	14.247.330.202	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	30.897.113.136	29.037.629.252	111.319.840.720	86.379.706.848	
Cổ tức được nhận	-	-	-	2.462.400.000	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	51.000.820.412	45.415.688.223	51.000.820.412	45.415.688.223	
Khác	16.283.452.547	18.712.035.036	34.363.175.669	18.712.035.036	
TỔNG CỘNG	98.181.386.095	93.165.352.511	196.683.836.801	152.969.830.107	

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	287.201.017.853	76.819.832.813	385.412.823.570	1.420.547.458.312	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	5.839.229.883	58.984.762.391	45.193.361.509	95.461.623.196	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	15.348.604.801	9.992.400.255	25.156.657.250	31.347.434.796	
Giá vốn dịch vụ khác	4.798.792.320	740.357.592	13.479.818.555	2.228.998.064	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	(5.701.760.000)	-	
TỔNG CỘNG	313.187.644.857	146.537.353.051	463.540.900.884	1.549.585.514.368	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí bán hàng	11.050.174.715	33.859.243.091	28.431.901.543	139.521.381.321	
Chi phí nhân viên	2.926.595.088	269.259.579	7.326.575.955	1.109.518.849	
Chi phí môi giới	5.205.228.895	10.392.868.866	7.304.660.990	42.825.157.554	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.164.504.426	22.513.887.707	11.484.074.026	92.771.380.131	
Khác	1.753.846.306	683.226.939	2.316.590.572	2.815.324.787	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.272.480.455	35.479.263.013	108.837.532.080	118.689.656.766	
Chi phí lương nhân viên	13.378.283.839	14.615.440.485	46.870.544.050	48.893.394.827	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	560.579.500	642.573.434	2.025.558.293	2.149.616.815	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.369.743.893	1.505.819.627	4.783.775.222	5.037.455.671	
Thuế, phí và lệ phí	89.208.956	-	89.208.956	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.739.167.959	11.636.984.729	32.396.279.068	38.929.493.061	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.514.171.869	184.495.778	10.688.936.004	617.198.294	
Khác	2.621.324.439	6.893.948.960	11.983.230.487	23.062.498.098	
TỔNG CỘNG	39.322.655.170	69.338.506.104	137.269.433.623	258.211.038.087	

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	32.466.217.510	44.237.414.826	115.208.641.639	119.753.774.180	
Chiết khấu thanh toán	5.493.942	3.226.494.530	15.324.386.850	11.223.856.365	
Chi phí tài chính khác	3.273.290.006	2.159.815.536	14.347.412.589	6.329.807.219	
TỔNG CỘNG	35.745.001.458	49.623.724.892	144.880.441.078	137.307.437.764	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập khác	2.063.778.082	2.094.177.215	9.914.648.286	9.115.301.793	
Lãi thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	933.183.000	-	933.183.000	-	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	7.438.879.064	4.740.134.642	7.438.879.064	4.740.134.642	
Khác	1.542.586.222	4.375.167.151	1.542.586.222	4.375.167.151	
Chi phí khác	1.094.543.312	458.443.239	8.698.796.200	13.481.154.440	
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	104.988.920	-	1.715.609.559	-	
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	473.474.716	458.443.239	859.126.177	11.165.692.907	
Khác	516.079.676	-	6.124.060.464	2.315.461.533	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	969.234.770	1.635.733.976	1.215.852.086	(4.365.852.647)	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

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

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	Phần loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
	VND			
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	462.203.738.098	-	53.861.710.522	516.065.448.620
Phải thu ngắn hạn khác	266.314.212.787	-	16.298.528.906	282.612.741.693
Hàng tồn kho	3.975.878.925.817	-	436.623.327.869	4.412.502.253.686
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.356.817.321	-	(16.298.528.906)	11.058.288.415
Tài sản cố định vô hình	641.034.958.660	-	(436.623.327.869)	204.411.630.791
Nguyên giá	658.307.170.061	-	(441.105.500.000)	217.201.670.061
Giá trị hao mòn lũy kế	(17.272.211.401)	-	4.482.172.131	(12.790.039.270)
Chi phí trả trước dài hạn	24.380.096.743	-	139.270.840.614	163.650.937.357
Tài sản dài hạn khác	139.270.840.614	-	(139.270.840.614)	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.199.804.327.288	-	53.861.710.522	1.253.666.037.810
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	331.191.377.780	-	46.446.259.436	377.637.637.216
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	116.612.441.397	-	46.446.259.436	163.058.700.833
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	272.322.251.765	-	(46.446.259.436)	225.875.992.329

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO KỲ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2018

Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.726.735.008	13.462.862.604	-	46.189.597.612
Lợi nhuận sau thuế TNDN	222.495.886.809	(13.462.862.604)	-	209.033.024.205
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	216.699.020.584	(13.318.345.281)	-	203.380.675.303
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	5.796.866.225	(144.517.323)	-	5.652.348.902

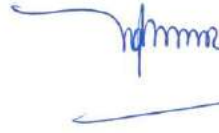
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2019

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

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



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 10 năm 2019

