

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:  
Date: 2019-08-29 17:01:25  
Foxit Reader Version: 9.3.0

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 57

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã 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 kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò 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 đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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 3 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Ông Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc	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 kỳ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con như được trình bày trong thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để ngày 27 tháng 8 năm 2019.

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

Người đại diện Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Đăng Thanh  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61281235/21257783

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 27 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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. Đồng thời, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 cũng được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 30 tháng 8 năm 2018.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (đã điều chỉnh lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.551.322.866.449</b>	<b>6.077.838.944.142</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>80.488.267.843</b>	<b>94.119.731.608</b>
111	1. Tiền		70.782.039.849	84.107.885.105
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.706.227.994	10.011.846.503
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>173.604.724.638</b>	<b>182.729.724.638</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	173.604.724.638	182.729.724.638
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.289.137.097.931</b>	<b>2.999.909.689.017</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	281.333.593.178	299.366.487.895
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.164.898.365.390	1.116.214.463.811
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.589.244.790.332	1.447.060.694.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	339.879.939.031	223.487.632.866
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>3.006.331.340.665</b>	<b>2.781.510.321.681</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.006.331.340.665	2.787.212.081.681
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.761.435.372</b>	<b>19.569.477.198</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		281.772.677	2.010.770.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.479.662.695	17.558.706.973



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (đã điều chỉnh lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.119.085.526.600</b>	<b>3.795.683.732.436</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>334.027.506.719</b>	<b>352.982.151.086</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		5.231.118.200	5.394.219.700
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	716.666.661	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	328.079.721.858	327.709.867.448
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>104.587.631.455</b>	<b>104.133.942.627</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.199.779.416	11.221.649.451
222	Nguyên giá		13.840.949.880	22.287.261.797
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.641.170.464)	(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	13	100.387.852.039	92.375.616.947
228	Nguyên giá		105.608.710.014	97.210.507.698
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.220.857.975)	(4.834.890.751)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>158.734.613.567</b>	<b>160.776.437.363</b>
231	1. Nguyên giá		164.979.044.379	164.979.044.379
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.244.430.812)	(4.202.607.016)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>17.397.358.435</b>	<b>20.937.283.621</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		17.397.358.435	20.937.283.621
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.304.054.779.826</b>	<b>3.010.294.858.586</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.620.527.559.411	2.342.307.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		535.503.444.137	535.503.444.137
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		258.105.998.907	258.105.998.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(110.082.222.629)	(125.622.143.869)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>200.283.636.598</b>	<b>146.559.059.153</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	200.283.636.598	146.559.059.153
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.670.408.393.049</b>	<b>9.873.522.676.578</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.343.188.842.897</b>	<b>5.710.246.873.429</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.357.898.414.146</b>	<b>4.566.699.977.570</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	194.592.092.411	240.166.534.802
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.566.740.808.500	1.544.737.346.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	47.102.883.188	19.550.017.387
314	4. Phải trả người lao động		727.878.635	567.041.503
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	289.730.523.387	253.686.807.530
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.603.938.301.751	1.189.892.315.553
320	7. Vay ngắn hạn	23	1.640.985.973.152	1.303.928.743.417
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.079.953.122	14.171.170.822
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>985.290.428.751</b>	<b>1.143.546.895.859</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	93.988.195.152	97.276.987.691
337	2. Phải trả dài hạn khác		15.269.202.694	14.137.006.478
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	876.033.030.905	1.032.132.901.690
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.327.219.550.152</b>	<b>4.163.275.803.149</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>4.327.219.550.152</b>	<b>4.163.275.803.149</b>
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		333.261.184.101	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ		(11.890.000)	(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		446.561.861.430	286.758.992.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		274.336.359.009	203.941.437.951
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		172.225.502.421	82.817.554.185
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.670.408.393.049</b>	<b>9.873.522.676.578</b>



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng





Nguyễn Đăng Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	457.454.533.525	1.245.123.686.837
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(42.411.673.376)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	415.042.860.149	1.245.123.686.837
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(127.985.407.072)	(1.025.951.514.113)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		287.057.453.077	219.172.172.724
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	83.606.527.362	154.042.187.417
22	7. Chi phí tài chính	27	(85.293.582.334)	(98.550.295.357)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(77.056.187.382)	(75.412.179.702)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(16.913.693.518)	(70.505.487.883)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(62.610.946.685)	(69.176.307.150)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		205.845.757.902	134.982.269.751
31	11. Thu nhập khác	29	5.883.223.606	5.631.628.600
32	12. Chi phí khác	29	(5.122.172.045)	(10.692.390.517)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	761.051.561	(5.060.761.917)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		206.606.809.463	129.921.507.834
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(34.381.307.042)	(11.423.704.750)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		172.225.502.421	118.497.803.084



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (đã điều chỉnh lại)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>206.606.809.463</b>	<b>129.921.507.834</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.365.058.721	1.996.059.445
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(21.241.681.240)	12.416.246.639
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(85.055.261.125)	(154.545.823.781)
06	Chi phí đi vay	27	77.056.187.382	75.412.179.702
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>181.731.113.201</b>	<b>65.200.169.839</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(34.409.693.475)	343.736.334.171
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(185.682.349.079)	173.697.307.843
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		379.974.553.293	(238.521.246.715)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(51.995.579.897)	24.152.418.508
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.618.731.038)	(86.585.463.256)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(5.154.398.366)	(17.341.522.607)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.372.973.118)	(8.824.537.408)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>208.471.941.521</b>	<b>255.513.460.375</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(6.659.650.029)	(49.003.213.063)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		8.871.385.225	322.790.398.475
23	Tiền chi cho vay		(298.069.095.887)	(1.945.687.925.835)
24	Tiền thu hồi cho vay		165.171.397.277	1.665.942.843.172
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(278.220.000.000)	(949.223.720.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	96.802.397.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		5.845.199.178	222.099.632.775
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(403.060.764.236)</b>	<b>(636.279.587.476)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.613.700.000
33	Tiền thu từ đi vay	23	968.615.646.109	1.833.125.133.780
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(787.549.083.125)	(1.839.456.995.118)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	23	(109.204.034)	(131.044.836)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>180.957.358.950</b>	<b>725.150.793.826</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>(13.631.463.765)</b>	<b>344.384.666.725</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>94.119.731.608</b>	<b>54.968.812.805</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<b>4</b>	<b>80.488.267.843</b>	<b>399.353.479.530</b>



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp và bốn 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 %
<b>Công ty con</b>					
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	94,90	94,90
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc 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 Hưng 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 Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Hải Phòng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	70,00	70,00
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp và bốn 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 %
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	21,33	21,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	39,05	39,05
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư 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, đầu tư; 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 30 tháng 6 năm 2019 là 268 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 293).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để ngày 27 tháng 8 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *Quyền sử dụng đất*

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

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất đúng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	73.927.972	18.632.478
Tiền gửi ngân hàng	70.708.111.877	84.089.252.627
Các khoản tương đương tiền (*)	9.706.227.994	10.011.846.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.488.267.843</b>	<b>94.119.731.608</b>

(\*) 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.

Khoản tương đương tiền 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 kỳ hạn còn lại trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,5%/năm đến 7,2%/năm.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 138.200.000.000 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu các bên khác	207.671.984.710	189.002.845.888
- Công ty cổ phần dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Trần Thị Hồng	18.292.090.199	-
- 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	-
- Khác (*)	131.334.477.641	152.562.703.199
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	73.661.608.468	110.363.642.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>281.333.593.178</b>	<b>299.366.487.895</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho các bên khác	1.108.639.185.170	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 (**)	230.767.911.867	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 (*)	105.000.000.000	105.000.000.000
- Khác (*)	122.871.273.303	262.807.545.522
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	56.259.180.220	28.878.792.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.164.898.365.390</b>	<b>1.116.214.463.811</b>

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

(\*\*) 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 VÉ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.589.244.790.332</b>	<b>1.447.060.694.445</b>
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	1.338.144.790.332	1.212.610.694.445
Cho vay các bên khác (ii)	251.100.000.000	234.450.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>716.666.661</b>	<b>19.878.063.938</b>
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	716.666.661	19.878.063.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.589.961.456.993</b>	<b>1.466.938.758.383</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.002.006.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0%-10,5%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BDS Hùng Anh Năm	129.280.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2019	10,5%
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0%
Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Văn	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	12.470.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2019	10,5%
Công ty CP Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.894.445	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.338.144.790.332</u></b>		
<b>Dài hạn</b>			
Trần Lam Thông	716.886.661	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>716.886.661</u></b>		

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2019	10,5%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2019	12%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	29.600.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2019	11,5%-12%
Đặng Nhân Dung	15.500.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>251.100.000.000</u></b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>339.879.939.031</b>	<b>223.487.632.866</b>
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	160.668.337.672	82.907.009.488
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	112.584.748.530	100.581.415.488
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	16.843.773.604	16.298.528.906
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	41.395.905.558	15.313.505.317
<b>Dài hạn</b>	<b>328.079.721.858</b>	<b>327.709.867.448</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.068.590.788
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Kỳ quỹ	10.531.927.660	10.641.276.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>667.959.660.889</b>	<b>551.197.500.314</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	419.224.162.541	328.824.613.529
Phải thu các bên khác	248.735.498.348	222.372.886.785

- (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 30 tháng 6 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bán giao.

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND			
	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	(36.219.590.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.219.590.000</b>	<b>(86.219.590.000)</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang	3.004.953.758.948	2.774.566.989.279
- Dự án Jamona City (*)	2.124.395.000.416	2.090.256.837.745
- Dự án Canlon 7 (*)	293.930.824.023	133.961.456.673
- Dự án Sacomreal Plaza (*)	226.375.259.073	188.571.232.924
- Dự án Charmington Iris (i)	114.139.852.764	104.712.205.328
- Dự án Canlon 5	48.608.037.242	45.559.584.658
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	46.108.740.231	2.721.249.139
- Dự án Thanh Đa	35.322.991.935	34.986.908.935
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	26.817.191.760	5.138.024.409
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	24.548.543.447	52.672.780.469
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Heights	-	61.071.636.284
- Các dự án khác	42.930.714.136	33.138.468.794
Đất nền thổ cư để bán	1.371.641.717	12.620.252.402
Nguyên vật liệu	5.940.000	24.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.006.331.340.665</b>	<b>2.787.212.081.681</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.701.760.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.006.331.340.665</b>	<b>2.781.510.321.681</b>

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 kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 41.585.017.775 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 36.983.121.808 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 TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc để phát triển dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận Nguyên tắc, Công ty sẽ mua sỉ 90% tổng sản phẩm hình thành trong tương lai của dự án này. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện các hoạt động bán hàng cho dự án. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (ii) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	249.090.909	1.023.943.943	8.956.182.907	12.058.044.038	22.287.261.797
Tăng trong kỳ	-	165.970.990	1.291.501.909	343.900.000	1.801.372.899
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(10.247.684.816)	-	(10.247.684.816)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	249.090.909	1.189.914.933	-	12.401.944.038	13.840.949.880
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	8.956.182.907	6.343.167.205	16.323.294.055
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(145.303.032)	(1.023.943.943)	(2.023.106.658)	(7.873.258.713)	(11.065.612.346)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.576)	(4.610.305)	(1.284.935.305)	(573.296.895)	(1.883.600.081)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.308.041.963	-	3.308.041.963
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(166.060.608)	(1.028.554.248)	-	(8.446.555.608)	(9.641.170.464)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.787.877	-	6.933.076.249	4.184.785.325	11.221.649.451
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	83.030.301	161.360.685	-	3.955.388.430	4.199.779.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Website</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	90.175.781.818	4.526.415.880	2.508.310.000	97.210.507.698
Mua trong kỳ	-	8.398.202.316	-	8.398.202.316
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>90.175.781.818</u>	<u>12.924.618.196</u>	<u>2.508.310.000</u>	<u>105.608.710.014</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(3.751.756.915)	(1.083.133.836)	(4.834.890.751)
Hao mòn trong kỳ	-	(271.953.136)	(114.014.088)	(385.967.224)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>-</u>	<u>(4.023.710.051)</u>	<u>(1.197.147.924)</u>	<u>(5.220.857.975)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>90.175.781.818</u>	<u>774.658.965</u>	<u>1.425.176.164</u>	<u>92.375.616.947</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>90.175.781.818</u>	<u>8.900.908.145</u>	<u>1.311.162.076</u>	<u>100.387.852.039</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>164.979.044.379</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(4.202.607.016)
Khấu hao trong kỳ	(2.041.823.796)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(6.244.430.812)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>160.776.437.363</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>158.734.613.567</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**14. 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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.892.336.972	8.576.078.920
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	2.041.823.796	401.891.424

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 30 tháng 6 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.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công trình đang xây dựng	16.231.221.835	15.796.231.375
Phần mềm máy tính	1.166.136.600	5.141.052.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.397.358.435</b>	<b>20.937.283.621</b>

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.620.527.559.411	2.342.307.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	535.503.444.137	535.503.444.137
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	258.105.998.907	258.105.998.907
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.414.137.002.455</b>	<b>3.135.917.002.455</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(110.082.222.629)	(125.622.143.869)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.304.054.779.826</b>	<b>3.010.294.858.586</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

#### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
				%	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND) số hữu	%	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	-	50,00	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	100,00	700.000.000	-
CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90,00	608.400.000.000	(16.793.400.241)	90,00	608.400.000.000	(28.105.273.487)
Công ty TNHH Đầu tư Phát Triển Bất động sản Hùng Anh Năm		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	537.079.300.000	(18.751.315.821)	100,00	537.079.300.000	(16.876.512.225)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	63,40	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,52	293.940.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
CTCP Thương Mại Hải Phòng Plaza (i)		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	70,00	273.000.000.000	(359.159.716)	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	219.163.852.083	(70.045.152.619)	94,90	219.163.852.083	(76.586.406.392)
Công ty Cổ phần Mai Lan		Dịch vụ	Đang hoạt động	90,07	145.869.243.328	-	90,07	145.869.243.328	(88.455.898)
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	52,00	18.104.940.000	(3.251.560.244)	52,00	18.104.940.000	(3.252.595.842)
Công ty Cổ phần Đầu tư BDS TTC Land Hưng Điền		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	3.680.000.000	(8.357.766)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BDS TTC Land Long An		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,00	960.000.000	(19.805.942)	10,00	50.000.000	(8.566.493)
Công ty TNHH MTV Đầu tư BDS TTC Land Phú Quốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	30.000.000	(17.990.754)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.620.527.559.411</b>	<b>(109.246.743.103)</b>		<b>2.342.307.559.411</b>	<b>(124.918.610.337)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 16 tháng 1 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 91,00% vốn cổ phần từ các cổ đông của HPP với tổng giá mua là 163.800.000.000 VND, thông qua đó nắm quyền kiểm soát HPP kể từ ngày này.

**16.2 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	% sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	
Công ty Cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây	Đang hoạt động	Sản xuất; thương mại; dịch vụ	21,33	34.516.744.137	21,33	34.516.744.137	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00	11.800.000.000	60,00	11.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	39,05	488.186.700.000	39,05	488.186.700.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>535.503.444.137</b>		<b>535.503.444.137</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư				(835.479.526)		(703.333.532)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>534.667.964.611</b>		<b>534.800.110.605</b>	

- (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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

**16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và Ngày 30 tháng 6 năm 2019		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	4,00	18.230.998.907	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	9,00	39.875.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	(i)	200.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>258.105.998.907</b>	<b>-</b>

(i) Số dư này thể hiện khoản tiền đã trả cho cổ đông của Công ty Cổ phần Sản xuất và xây dựng Hoa Đồng ("Hoa Đồng") thông qua người được ủy quyền của Tập đoàn để mua lại 65% cổ phần trong công ty này với tổng giá trị chuyển nhượng là 318.561.500.000 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng và thu hồi số tiền đã trả liên quan đến việc mua cổ phần này.

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	197.066.823.299	136.817.597.736
Công cụ, dụng cụ	3.216.813.299	9.741.461.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.283.636.598</b>	<b>146.559.059.153</b>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả các bên khác	126.293.527.262	147.293.343.545
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	47.188.493.587	59.943.232.278
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000
- Khác	47.205.033.675	55.450.111.267
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	68.298.565.149	92.873.191.257
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.592.092.411</b>	<b>240.166.534.802</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các bên khác (*)	990.877.276.276	1.447.532.197.188
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	575.863.532.224	97.205.149.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.566.740.808.500</b>	<b>1.544.737.346.556</b>

(\*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của 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.

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.829.764.720	34.381.307.042	(5.154.398.366)	46.056.673.396
Thuế giá trị gia tăng	-	48.931.467.697	(48.931.467.697)	-
Thuế TNCN	2.720.252.667	8.097.314.776	(9.771.357.651)	1.046.209.792
Khác	-	735.025.243	(735.025.243)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.550.017.387</b>	<b>92.145.114.758</b>	<b>(64.592.248.957)</b>	<b>47.102.883.188</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>289.730.523.387</b>	<b>253.686.807.530</b>
Chi phí xây dựng dự án	208.760.479.222	213.263.481.651
Chi phí lãi vay	75.758.971.684	32.884.605.435
Khác	5.211.072.481	7.538.720.444
<b>Dài hạn</b>	<b>93.988.195.152</b>	<b>97.276.987.691</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	93.988.195.152	97.276.987.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>383.718.718.539</b>	<b>350.963.795.221</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	1.541.992.663.617	1.132.424.876.737
Kỳ quỹ, kỳ cước	15.114.507.470	16.625.014.550
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	823.808.545	109.883.736
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.444.098.540	33.169.516.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.603.938.301.751</u></b>	<b><u>1.189.892.315.553</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.595.400.273.464</i>	<i>1.184.692.315.553</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>8.538.028.287</i>	<i>5.200.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Đã trả trong kỳ	Phân loại vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.303.928.743.417</b>	<b>789.249.089.427</b>	<b>(710.016.293.084)</b>	<b>257.824.433.392</b>	<b>1.640.985.973.152</b>
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.5)	504.636.248.448	451.099.736.660	(347.072.418.920)	-	608.663.566.188
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	217.518.921.338	338.149.352.767	(220.839.633.867)	-	334.828.640.238
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 23.4)	160.000.000.000	-	(40.000.000.000)	237.000.000.000	357.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	112.954.369.597	-	(99.125.036.263)	19.454.433.392	33.283.766.726
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 23.5)	8.710.000.000	-	(2.870.000.000)	1.370.000.000	7.210.000.000
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	109.204.034	-	(109.204.034)	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.032.132.901.690</b>	<b>179.366.556.682</b>	<b>(77.641.994.075)</b>	<b>(257.824.433.392)</b>	<b>876.033.030.905</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.4)	870.095.890.411	-	(23.000.000.000)	(237.000.000.000)	610.095.890.411
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	168.851.654.140	15.978.342.398	(23.411.994.075)	(19.454.433.392)	141.963.569.071
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.5)	-	159.800.000.000	(31.230.000.000)	(1.370.000.000)	127.200.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.4)	(6.814.642.861)	3.588.214.284	-	-	(3.226.428.577)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.336.061.645.107</b>	<b>968.615.646.109</b>	<b>(787.658.287.159)</b>	<b>-</b>	<b>2.517.019.004.057</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**23.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn</b>					
Khoản vay 1	16.292.657.714	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>					
Khoản vay 1	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	29.885.758.653	Tháng 1 năm 2020	8,80	Bổ sung vốn lưu động	Tương đương tiền và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Khoản vay 2	49.936.892.809	Ngày 18 tháng 8 năm 2019	6,70	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 3	87.533.331.062	Ngày 18 tháng 8 năm 2019	6,80	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (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	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5</b>					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công Ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt</b>					
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 Cổúc và 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn

**TỔNG CỘNG** 334.828.640.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (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	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>					
Khoản vay 1	36.985.333.333	2021	Từ 11,10 đến 11,60	Tài trợ dự án Carillon 5	Quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Carillon 5 tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	45.000.000.000	2023	8,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	93.262.002.464	2025	10,90	Tài trợ dự án TTC Sacomreal Plaza – Ung Văn Khiêm	Toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần trên khu phức hợp Văn Phòng Thương Mại-Dịch vụ dự án TTC Land Plaza

**TỔNG CỘNG** 175.247.335.797

Trong đó:

Vay dài hạn

đến hạn trả

Vay dài hạn

33.283.766.726

141.963.569.071

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**23.3 Trái phiếu ngắn hạn**

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Hàng hải Việt Nam	300.000.000.000 VND	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2018 đến ngày 29 tháng 6 năm 2019.	12,00	Bổ sung vốn lưu động	53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, TP.HCM được nắm giữ bởi Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm và 54,53 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tin Nghĩa



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**23.4 Trái phiếu dài hạn**

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam	100.000.000.000 (VND)	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	12,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.827,5 m <sup>2</sup> tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 đến ngày 7 tháng 9 năm 2020	11,00	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.8275 m <sup>2</sup> tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Tổng công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Đại Văn 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
Quý Vietnam Debt Fund SPC	127.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2018 đến ngày 14 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**23.4 Trái phiếu dài hạn** (tiếp theo)

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương	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 Cuộc
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỳ Thương	470.095.890.411	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 19 tháng 12 năm 2021	10,00	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 Chấn Hưng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>967.095.890.411</b>				
Chi phí phát hành	(3.226.428.577)				
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>963.869.461.834</b>				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	357.000.000.000				
Trái phiếu dài hạn	610.095.890.411				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**23.5 Các khoản vay khác**

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

	Lãi suất %/năm	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		<b>608.663.566.188</b>	<b>513.346.248.448</b>
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	329.182.866.188	310.565.548.448
Vay từ công ty		279.480.700.000	202.780.700.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Kim Thành	10,50	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bảo Bình Tây	10,00	16.500.000.000	13.100.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10,50	107.500.000.000	126.500.000.000
Công ty TNHH MTV Land Retail Management	10,50	1.000.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	10,50	38.431.000.000	38.431.000.000
Công ty Cổ phần DHA-One	12,00	15.800.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	14,00	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	11,00	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	14,00	26.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>		<b>134.410.000.000</b>	<b>-</b>
Vay từ cá nhân		134.410.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>743.073.566.188</b>	<b>513.346.248.448</b>
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		7.210.000.000	-
Vay dài hạn		127.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	106.127.077.647	465.877.041.437	3.369.047.945.707
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(175.000.000)	-	-	-	-	731.438.700.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	20.023.396.743	(20.023.396.743)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.023.396.743)	(20.023.396.743)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	118.497.803.084	118.497.803.084
Phát hành cổ phiếu thưởng	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	3.392.226.750.000	333.266.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	322.439.241.035	4.196.961.052.048
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	172.225.502.421	172.225.502.421
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.281.755.418)	(6.281.755.418)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	130.291.352.099	446.561.861.430	4.327.219.550.152

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	953.502.510.000
Số cuối kỳ	<u>3.392.226.750.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>

**24.3 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
<b>Cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>339.222.675</b>	<b>339.222.675</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.222.675	339.222.675
<b>Cổ phiếu quỹ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.189	1.189
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.221.486	339.221.486

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	247.761.597.308	22.611.002.799
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	188.532.712.000	1.210.119.350.042
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	16.231.203.358	7.557.892.323
Doanh thu từ dịch vụ khác	4.929.020.859	4.835.441.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.454.533.525</b>	<b>1.245.123.686.837</b>
Hàng bán bị trả lại	<u>(42.411.673.376)</u>	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>415.042.860.149</b>	<b>1.245.123.686.837</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	235.938.815.811	127.896.802.053
<i>Doanh thu với bên khác</i>	179.104.044.338	1.117.226.884.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

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

Trong kỳ, 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 giữa niên độ 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 kỳ như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	48.135.203.868	1.203.380.097
Giá vốn	28.680.327.038	717.008.176
Lợi nhuận gộp	<u>19.454.876.830</u>	<u>486.371.921</u>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thu nhập từ lãi cho vay	57.069.992.258	37.792.715.448
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	4.766.971.163	5.093.933.969
Cổ tức nhận được	1.500.000.000	109.721.588.000
Khác	20.269.563.941	1.433.950.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>83.606.527.362</b></u>	<u><b>154.042.187.417</b></u>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	89.008.203.845	1.000.558.139.369
Giá vốn dịch vụ bất động sản	31.430.527.414	16.746.538.952
Giá vốn dịch vụ cho thuê	6.867.263.094	7.299.078.881
Giá vốn dịch vụ khác	679.412.719	1.347.756.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>127.985.407.072</b></u>	<u><b>1.025.951.514.113</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	77.056.187.382	75.412.179.702
Chi phí phát hành trái phiếu	3.588.214.284	775.714.286
Khác	20.189.101.908	10.721.869.016
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư	(15.539.921.240)	11.640.532.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.293.582.334</b>	<b>98.550.295.357</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>16.913.693.518</b>	<b>70.505.487.883</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.987.216.191	11.238.085.521
- Chi phí nhân công	4.269.104.951	411.643.524
- Chi phí hoa hồng môi giới	654.529.261	54.300.165.204
- Chi phí khác	1.002.843.115	4.555.593.634
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>62.610.946.685</b>	<b>69.176.307.150</b>
- Chi phí nhân công	28.320.986.551	30.040.545.335
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.141.904.021	22.200.595.948
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.513.610.320	1.594.168.021
- Chi phí thiết bị văn phòng	1.233.152.813	990.142.461
- Chi phí khác	8.401.292.980	14.350.855.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.524.640.203</b>	<b>139.681.795.033</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.883.223.606</b>	<b>5.631.628.600</b>
- Thu nhập từ tiền bồi thường	5.796.537.989	4.122.008.275
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	503.636.365
- Khác	86.685.617	1.005.983.960
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.122.172.045)</b>	<b>(10.692.390.517)</b>
- Lỗ từ thanh lý tài sản	(1.448.733.763)	-
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	(39.909.285)	(8.849.557.664)
- Khác	(3.633.528.997)	(1.842.832.853)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>761.051.561</b>	<b>(5.060.761.917)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

### 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.610.014.346	4.039.983.967
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	<u>(12.228.707.304)</u>	<u>7.383.720.783</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.381.307.042</u></b>	<b><u>11.423.704.750</u></b>

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:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>206.606.809.463</u></b>	<b><u>129.921.507.834</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	41.321.361.893	25.984.301.567
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	3.935.172.550	-
Chi phí không được khấu trừ	1.653.479.903	-
Cổ tức được nhận	(300.000.000)	(21.944.317.600)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	<u>(12.228.707.304)</u>	<u>7.383.720.783</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>34.381.307.042</u></b>	<b><u>11.423.704.750</u></b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	39.637.932.089	15.264.289.865
		Phí môi giới	88.011.423.893	-
		Cho thuê văn phòng	865.684.921	2.987.091.696
		Thu nhập lãi cho vay	6.666.667	495.555.556
		Chi phí lãi vay	-	1.358.347.220
		Nhận ký quỹ	-	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Mua dịch vụ	450.193.000	438.273.000
		Phí hỗ trợ	6.307.767.124	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.447.753.636	9.987.137.682
		Cho vay	-	159.462.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	1.653.543.501
		Cổ tức	-	109.221.588.000
		Vay	29.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	18.400.341.360	9.169.783.061
		Góp vốn	3.000.000.000	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	292.857.399	177.192.237
		Lợi nhuận từ đầu tư	1.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Mua dịch vụ	223.487.614	-
		Chi phí lãi vay	96.369.862	-
		Góp vốn	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Phí hỗ trợ	12.567.858.113	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	37.800.000	-
		Cho vay	-	4.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	34.125.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Công ty con	Phí hỗ trợ	6.900.832.875	-
		Góp vốn	273.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Phí hỗ trợ	646.512.328	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	422.423.791	-
		Vay	31.800.000.000	14.900.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	132.904.109	2.881.024.999
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa, dịch vụ	273.296.463	-
		Góp vốn	47.395.000.000	-
		Phí hỗ trợ	3.222.175.274	-
		Cho vay	-	45.950.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	3.003.571.027	2.133.974.792
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	48.800.047.920	359.229.636.536
		Phí môi giới	40.855.468.723	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.758.037.700	5.186.129.908
		Cho vay	279.000.000.000	843.300.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	30.225.666.380	1.197.711.042
		Vay	-	442.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.637.866.654
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	398.219.180	521.250.001
		Vay	24.628.405.846	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	717.710.960	35.000.000
		Cho vay	-	24.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	35.000.000	1.668.295.416
		Cho vay	-	105.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	4.249.780.824	58.694.444
		Cho vay	-	-
Công ty Cổ phần SX-XD-DV Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	52.068.493	1.458.333
		Cho vay	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thánh Thành Công	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.784.677.209	-
		Phí môi giới	99.474.069.285	337.662.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	67.401.692.588	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	3.932.141.308	7.277.782.332
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	464.666.170	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	550.141.651	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	427.315.259	181.478.882
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	422.301.160	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	300.626.109	-
Công ty TNHH Quản lý Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	162.724.223	182.508.548
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 Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	26.000.000.000
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 Đầu tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	159.031.174
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	697.828.871
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	313.354.400
			<b>73.661.608.468</b>	<b>110.363.642.007</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Người mua trả tiền trước:</i></b>				
Công ty Cổ phần Thương Tín – CJ Cầu Tre	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	310.021.005.200	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	185.509.088.000	75.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	40.596.403.461	-
Cty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.852.893.865	1.491.589.065
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	20.684.468.402	20.213.560.303
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	16.799.673.296	-
			<b>575.863.532.224</b>	<b>97.205.149.368</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Khác	-	35.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	87.319.319.139	37.998.093.854
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	6.666.667	104.006.944
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Khác	-	32.083.333
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Khác	98.583.333	98.583.333
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	5.582.760.274	321.500.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	9.597.530.824	5.347.750.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Khác	14.315.426.720	8.089.680.419
Công ty Cổ phần SX-XD-DV Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	581.657.806	92.050.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Khác	19.061.397.275	-
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	1.699.621.959	4.346.332.270
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	852.078.322	521.467.016
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	3.239.465.757	2.070.249.998
Trần Lam Thông	Cổ đông	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	23.562.911.075	16.481.072.972
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HĐHTKD	253.286.743.390	253.286.743.390
			<b>419.224.162.541</b>	<b>328.824.613.529</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	10.790.374.360	8.108.562.531
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	549.642.980	54.430.680
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.665.108.688	21.229.329.516
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	156.634.720	778.246.600
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Mua hàng hóa và dịch vụ	11.744.396.624	4.291.287.737
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát JSC	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	34.680.529.641	45.925.218.918
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	458.028.367	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	717.471.401	741.090.703
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 TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	11.151.238.815
			<b>68.298.565.149</b>	<b>92.873.191.257</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	53.759.180.220	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 Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.500.000.000	-
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
			<b>56.259.180.220</b>	<b>28.878.792.535</b>
<b><i>Phải trả khác</i></b>				
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	Bên liên quan	Khác	2.000.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Khác	2.664.639.779	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Khác	703.210.508	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty con	Khác	168.178.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn	Công ty con	Khác	2.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	-	1.000.000.000
			<b>8.538.028.287</b>	<b>5.200.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.002.006.000.000	917.306.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	129.280.000.000	81.885.000.000
Công ty CP Thành Thành Nam	Bên liên quan	Cho vay	88.500.000.000	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Cho vay	85.700.000.000	85.700.000.000
Công ty 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	Bên liên quan	Cho vay	12.470.000.000	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 Đông 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
			<b>1.338.144.790.332</b>	<b>1.212.610.694.445</b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>				
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu			-	19.061.397.275
Trần Lam Thông			716.666.661	816.666.663
			<b>716.666.661</b>	<b>19.878.063.938</b>
<b><i>Ký quỹ</i></b>				
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty con		3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con		1.000.000.000	1.000.000.000
			<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Vay</b>				
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
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	1.000.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Vay	16.500.000.000	13.100.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Vay	107.500.000.000	126.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn	Công ty con	Vay	26.000.000.000	-
			<b>173.249.700.000</b>	<b>164.349.700.000</b>

**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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thù lao Hội đồng Quản trị	7.834.767.410	5.936.024.184
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.480.362.523	8.615.264.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.315.129.933</b>	<b>14.551.289.107</b>

**32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**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 kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.734.613.567</b>	<b>160.776.437.364</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)**

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

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.280.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	21.120.000.000
Trên 5 năm	59.598.000.000	56.760.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.318.000.000</b>	<b>83.160.000.000</b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 30 tháng 06 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	3.037.038.361.941	501.518.068.422
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.359.041.645	929.882.820.355
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	337.643.756.236	514.423.300.128
Dự án Charmington La Pointe	592.099.294.475	535.520.423.238	56.578.871.237
Dự án Sacomreal Plaza	403.725.590.512	231.023.781.416	172.701.809.096
Dự án Carillon 5	273.403.640.072	249.392.884.772	24.010.755.300
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	26.817.191.760	124.426.990.058
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.746.338.055.604</b>	<b>4.422.795.441.008</b>	<b>2.323.542.614.596</b>

**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 giữa niên độ của kỳ này. Ảnh hưởng của việc phân loại lại được trình bày sau đây:

	VND		
	Số liệu được trình bày trước đây	Phân loại lại	Số liệu trình bày lại
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018</b>			
Phải thu khác	207.189.103.960	16.298.528.906	223.487.632.866
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16.298.528.906	(16.298.528.906)	-
Chi phí trả trước dài hạn	9.741.461.417	136.817.597.736	146.559.059.153
Tài sản dài hạn khác	136.817.597.736	(136.817.597.736)	-
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO KỶ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2018</b>			
Giảm khoản phải thu	359.485.155.716	(15.748.821.545)	343.736.334.171
Giảm chi phí trả trước	8.403.596.963	15.748.821.545	24.152.418.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

**34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019