

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: <sup>322/2020</sup>...../CV-TTCLAND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2020

v/v: Giải trình bổ sung chênh lệch  
BCTC Riêng Quý II-2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HCM**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (“TTC Land”)**
- Mã chứng khoán: SCR
- Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: 028.38249988
- Fax: 028.38249977
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thùy Vân  
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

Căn cứ quy định tại Điều 11 Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, TTC Land trân trọng công bố thông tin Báo Cáo Tài Chính (BCTC) riêng Quý II năm 2020.

1. Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2020 của TTC Land được lập ngày 30 tháng 07 năm 2020 bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh (KQKD), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính và Báo cáo tình hình biến động vốn chủ sở hữu.

2. Nội dung giải trình: KQKD giảm 72,7% Lợi nhuận sau thuế (LNST) so với cùng kỳ năm 2019 Theo Báo cáo tài chính Quý II năm 2020 do TTC Land thực hiện:

- LNST thu nhập doanh nghiệp Quý II/2020: **22.968.463.320** đồng.
- LNST thu nhập doanh nghiệp Quý II/2019: **83.986.616.419** đồng.
- Chênh lệch LNST thu nhập doanh nghiệp giữa Quý II năm 2020 so với Quý II năm 2019 giảm: **61.018.153.099** đồng.

3. Nguyên nhân có sự chênh lệch:

LNST thu nhập doanh nghiệp giữa Quý II năm 2020 giảm 61.018.153.099 đồng tương đương 72,7% so với Quý II năm 2019 chủ yếu là do tác động xấu của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng không tốt tới kết quả kinh doanh TTC Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30 tháng 7 năm 2020 tại đường dẫn: <http://tteland.vn/vi/co-dong.html>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. *sh*

NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN *AK*



NGUYỄN THÙY VÂN

**Nơi nhận:**

- Như Trên
- Lưu: KT, VPCT.

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý II năm 2020



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.822.275.865.778</b>	<b>6.672.565.141.846</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>56.723.051.236</b>	<b>63.097.142.036</b>
111	1. Tiền		40.660.032.134	53.752.003.698
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.063.019.102	9.345.138.338
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>102.694.006.438</b>	<b>100.501.261.233</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	102.694.006.438	100.501.261.233
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.836.499.217.624</b>	<b>3.867.643.883.441</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	255.753.437.740	488.402.610.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.793.498.990.187	1.297.024.653.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.316.956.896.480	1.583.826.790.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	470.289.893.217	498.389.828.702
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.814.347.015.937</b>	<b>2.640.349.322.103</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.814.347.015.937	2.640.349.322.103
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.012.574.543</b>	<b>973.533.033</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.128.234.488	973.533.033
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.884.340.055	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.933.795.261.012</b>	<b>3.733.339.225.825</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>329.989.606.097</b>	<b>331.109.049.457</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.413.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	516.666.657	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	328.059.721.858	328.059.721.858
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>102.168.229.150</b>	<b>103.433.254.020</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.177.161.751	3.743.794.301
222	Nguyên giá		13.624.292.975	14.086.959.880
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.447.131.224)	(10.343.165.579)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	98.991.067.399	99.689.459.719
228	Nguyên giá		105.635.308.231	105.646.210.014
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.644.240.832)	(5.956.750.295)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>468.825.539.247</b>	<b>479.895.988.066</b>
231	1. Nguyên giá		495.313.422.114	495.261.733.773
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.487.882.867)	(15.365.745.707)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.657.038.900</b>	<b>1.166.136.600</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.657.038.900	1.166.136.600
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>2.679.152.309.354</b>	<b>2.508.531.036.054</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.519.315.559.411	2.354.337.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		12.800.000.000	12.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.432.650.491	256.417.698.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(109.395.900.548)	(115.024.222.264)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>352.002.538.264</b>	<b>309.203.761.628</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	352.002.538.264	309.203.761.628
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.756.071.126.790</b>	<b>10.405.904.367.671</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.342.589.143.246</b>	<b>6.042.921.596.964</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.059.833.567.604</b>	<b>4.989.137.643.326</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	81.766.561.683	96.967.648.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	876.330.643.300	870.507.135.115
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	58.111.034.442	72.192.593.198
314	4. Phải trả người lao động		622.454.636	468.394.324
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	273.400.046.473	264.137.156.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		101.453.020.997	140.072.396.837
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	2.135.556.564.786	1.996.012.753.346
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.504.098.213.677	1.535.190.757.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		28.495.027.610	13.588.807.967
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.282.755.575.642</b>	<b>1.053.783.953.638</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	134.620.679.400	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		30.019.590.240	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	44.019.415.591	42.526.098.118
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	1.074.095.890.411	875.482.676.120
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.413.481.983.544</b>	<b>4.362.982.770.707</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>4.413.481.983.544</b>	<b>4.362.982.770.707</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.252.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		140.690.363.892	130.291.352.099
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		251.085.515.919	482.316.594.875
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		179.783.279.496	274.336.359.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		71.302.236.423	207.980.235.866
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.756.071.126.790</b>	<b>10.405.904.367.671</b>

Nguyễn Văn Thanh  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Vân  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý II năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	33.507.897.476	254.782.785.516	119.472.683.281	457.454.533.525
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	552.750.376	27.277.113.070	3.462.175.150	42.411.673.376
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	32.955.147.100	227.505.672.446	116.010.508.131	415.042.860.149
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	21.001.367.024	79.995.412.053	51.933.853.922	127.985.407.072
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.953.780.076	147.510.260.393	64.076.654.209	287.057.453.077
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	36.509.390.499	43.199.144.528	79.632.884.633	83.606.527.362
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	26	23.618.646.597	25.805.768.686	50.504.426.084	85.293.582.334
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		22.996.787.914	39.569.044.239	48.843.612.089	77.056.187.382
25	9. Chi phí bán hàng	27	3.073.413.979	14.457.850.997	6.730.335.133	16.913.693.518
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	9.367.023.431	30.340.135.646	26.326.338.378	62.610.946.685
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.404.086.568	120.105.649.592	60.148.439.247	205.845.757.902
31	12. Thu nhập khác	28	122.472.997	3.384.445.914	719.013.037	5.883.223.606
32	13. Chi phí khác		8.415.765	5.122.172.045	15.535.381	5.122.172.045
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	114.057.232	(1.737.726.131)	703.477.656	761.051.561



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		12.518.143.800	118.367.923.461	60.851.916.903	206.606.809.463
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(10.450.319.520)	34.381.307.042	(10.450.319.520)	34.381.307.042
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.968.463.320	83.986.616.419	71.302.236.423	172.225.502.421



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2020



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thủy Vân  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
 Quý II năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>60.851.916.903</b>	<b>206.606.809.463</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.913.593.342	4.365.058.721
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(5.628.321.716)	(21.241.681.240)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.211.136.475)	(85.055.261.125)
06	Chi phí đi vay		48.843.612.089	77.056.187.382
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>89.769.664.143</b>	<b>181.731.113.201</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(244.590.124.732)	(34.409.693.475)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(173.997.693.834)	(185.682.349.079)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		123.403.437.595	379.974.553.293
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(43.953.478.091)	(51.995.579.897)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(44.556.073.495)	(67.618.731.038)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.154.398.366)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.896.803.943)	(8.372.973.118)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(299.821.072.357)</b>	<b>208.471.941.521</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(69.021.953)	(6.659.650.029)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	8.871.385.225
23	Tiền chi cho vay		(105.921.881.233)	(298.069.095.887)
24	Tiền thu hồi cho vay		370.699.029.882	165.171.397.277
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.978.000.000)	(278.220.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.985.048.416	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		26.211.136.475	5.845.199.178
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>125.926.311.587</b>	<b>(403.060.764.236)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.079.739.592.850	968.615.646.109
34	Tiền trả nợ gốc vay		(912.218.922.880)	(787.549.083.125)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(109.204.034)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>167.520.669.970</b>	<b>180.957.358.950</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(6.374.090.800)</b>	<b>(13.631.463.765)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>63.097.142.036</b>	<b>94.119.731.608</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>56.723.051.236</b>	<b>80.488.267.843</b>

Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý II năm 2020

**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 2020, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<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 BĐS Đông Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,52	99,90
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	95,10	95,17
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Công ty liên kết**

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

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thẩm 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 Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn").

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 24 - 45 năm

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư vào các công ty khác*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*  
 Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*  
 Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*  
 Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	7.239.981	2.987.409
Tiền gửi ngân hàng	40.652.792.153	53.749.016.289
Các khoản tương đương tiền (*)	16.063.019.102	9.345.138.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.723.051.236</b>	<b>63.097.142.036</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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

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

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bên liên quan	19.755.706.974	106.456.843.244
- Công ty CP May Tiến Phát	19.755.706.974	53.387.285.037
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	38.569.109.065
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	6.926.700.000
- Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	-	2.068.072.928
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	421.476.214
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hùng Anh Năm	-	5.084.200.000
Phải thu các bên khác	235.997.730.766	381.945.767.327
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	81.000.000.000	208.500.000.000
- Công ty CP Dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	625.205.481	6.000.000.000
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	17.052.604.557	7.581.648.865
- Khác (*)	113.410.028.039	135.954.225.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>255.753.437.740</b>	<b>488.402.610.571</b>

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho bên liên quan	141.408.266.106	3.549.893.164
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	141.408.266.106	-
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	3.164.893.164
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	385.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2020

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

Trả trước cho các bên khác	1.652.090.724.081	1.293.474.760.672
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (*)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	262.313.352.345	237.086.352.345
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	207.615.583.699	-
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	128.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	189.929.000.000	61.500.000.000
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Khác (*)	89.776.543.965	92.432.164.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.793.498.990.187</b>	<b>1.297.024.653.836</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 VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.316.956.896.480</b>	<b>1.583.826.790.332</b>
Cho vay các bên liên quan (i)	901.045.000.000	1.187.253.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	415.911.896.480	396.573.790.332
<b>Dài hạn</b>	<b>516.666.657</b>	<b>616.666.659</b>
Cho vay các bên liên quan (i)	-	-
Cho vay các bên khác (ii)	516.666.657	616.666.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.317.473.563.137</b>	<b>1.584.443.456.991</b>

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND			
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	901.045.000.000		Ngày 26 tháng 6 năm 2021	6,0%-10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>901.045.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	10,5%
Công ty CP Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2020	12,0%
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	10,0%
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	32.360.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	11%-12%
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 07 tháng 12 năm 2020	12,0%
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10%-10,5%
Đặng Nhân Dung	10.800.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10,5%
Khác	22.363.106.148	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	9,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.911.896.480</b>		
<b>Dài hạn</b>			
Trần Lam Thông	516.666.657	Ngày 09 tháng 01 năm 2023	10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>516.666.657</b>		

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	470.289.893.217	498.389.828.702
Ủy thác đầu tư	236.043.882.952	185.014.585.180
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	97.269.467.038	73.990.509.000
Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	31.075.811.353	30.607.245.671
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	-	97.264.200.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	17.639.414.408	17.702.194.890
Ký quỹ, ký cược	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	57.464.709.000	57.472.709.000
	22.409.434.799	27.951.211.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn	<b>328.059.721.858</b>	<b>328.059.721.858</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.511.927.660	10.511.927.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>798.349.615.075</b>	<b>826.449.550.560</b>

- (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 2020, 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 2020, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	2.744.484.446.587	2.626.443.280.652
- Dự án Jamona City (*)	1.982.241.257.046	1.964.039.943.148
- Dự án Carillon 7 (*)	457.601.613.932	407.191.607.518
- Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	93.612.335.768	70.200.297.411
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	68.053.142.539	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	35.449.602.480	35.331.091.935
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	12.188.021.496	17.940.886.016
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Các dự án khác	64.280.582.910	45.386.851.084
Hàng hóa bất động sản để bán	69.862.569.350	13.906.041.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.814.347.015.937</b>	<b>2.640.349.322.103</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.814.347.015.937</b>	<b>2.640.349.322.103</b>

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.189.914.933	12.647.954.038	14.086.959.880
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	(11.272.727)	(451.394.178)	(462.666.905)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	13.624.292.975
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.056.216.078)	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.576)	(27.661.830)	(658.412.309)	(706.831.715)
Giảm khác	-	11.272.727	591.593.343	602.866.070
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(207.575.760)	(1.072.605.181)	(9.166.950.283)	(10.447.131.224)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	133.698.855	3.547.822.721	3.743.794.301
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	41.515.149	106.037.025	3.029.609.577	3.177.161.751

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	90.175.781.818	15.470.428.196	105.646.210.014
Mua trong kỳ	-	37.500.000	37.500.000
Giảm khác		(48.401.783)	(48.401.783)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	90.175.781.818	15.459.526.413	105.635.308.231
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(5.956.750.295)	(5.956.750.295)
Hao mòn trong kỳ	-	(735.892.320)	(735.892.320)
Giảm khác		48.401.783	48.401.783
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	-	(6.644.240.832)	(6.644.240.832)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	90.175.781.818	9.513.677.901	99.689.459.719
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	90.175.781.818	8.815.285.581	98.991.067.399

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	495.261.733.773
Mua trong năm	-
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	-
Tăng khác	51.688.341
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	495.313.422.114
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(15.365.745.707)
Khấu hao trong năm	(11.122.137.160)
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(26.487.882.867)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	479.895.988.066
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	468.825.539.247

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phần mềm máy tính	1.657.038.900	1.166.136.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.657.038.900</u></b>	<b><u>1.166.136.600</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.519.315.559.411	2.354.337.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	12.800.000.000	12.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	<u>256.432.650.491</u>	<u>256.417.698.907</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.788.548.209.902</u></b>	<b><u>2.623.555.258.318</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(109.395.900.548)</u>	<u>(115.024.222.264)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.679.152.309.354</u></b>	<b><u>2.508.531.036.054</u></b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

#### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
				% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ BĐS Sài Gòn Thương Tín		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	(3.366.102.927)	50,00	5.000.000.000	(2.074.680.256)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management		Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90,00	608.400.000.000	(28.103.248.986)	90,00	608.400.000.000	(28.103.673.632)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	700.692.300.000	(18.946.557.974)	100,00	537.079.300.000	(18.751.278.656)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	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	-	99,52	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	219.163.852.083	(53.069.531.378)	95,00	219.163.852.083	(61.973.252.578)
Công ty Cổ phần Mai Lan		Dịch vụ	Đang hoạt động	90,07	145.869.243.328	-	90,07	145.869.243.328	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín		Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	52,00	18.104.940.000	(3.252.626.982)	52,00	18.104.940.000	(3.252.061.935)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	12.815.000.000	(23.292.913)	61,00	10.230.000.000	(16.738.678)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	-	98,00	1.220.000.000	(20.104.581)
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc		Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	30.000.000	(30.000.000)	100,00	30.000.000	(26.367.357)
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.519.315.559.411</b>	<b>(106.791.361.160)</b>		<b>2.354.337.559.411</b>	<b>(114.218.157.675)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00	11.800.000.000	60,00	11.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>12.800.000.000</b>		<b>12.800.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư				(806.064.589)		(806.064.589)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>11.993.935.411</b>		<b>11.993.935.411</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.

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

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	%	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	
				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	(1.798.474.799)
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	19,05	238.186.700.000	-
Công ty đầu tư xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	0,62	14.951.584	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>256.432.650.491</b>	<b>(1.798.474.799)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	336.757.057.184	292.463.118.668
Công cụ, dụng cụ	15.245.481.080	16.740.642.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>352.002.538.264</u></b>	<b><u>309.203.761.628</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên liên quan	2.734.150.852	6.842.709.272
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	512.912.577	-
- Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	1.899.838.075	2.105.019.841
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	2.147.602.261
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cước	321.400.200	241.050.150
- Công ty CP May Tiến Phát	-	2.349.037.020
Phải trả các bên khác	79.032.410.831	90.124.938.755
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thuận Việt	-	25.817.779.167
- Công ty CP Xây dựng Phước Thành	15.528.294.908	11.062.190.199
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	8.243.570.238	5.091.398.260
- Khác	55.260.545.685	48.153.571.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.766.561.683</u></b>	<b><u>96.967.648.027</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các bên liên quan	-	1.550.464.875
- Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	132.585.200
- Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	-	400.000.000
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	1.017.879.675
Các bên khác (*)	876.330.643.300	868.956.670.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>876.330.643.300</u></b>	<b><u>870.507.135.115</u></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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế giá trị gia tăng	-	3.791.572.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.819.768.348	66.270.087.868
Thuế thu nhập cá nhân	2.291.266.094	2.130.932.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.111.034.442</b>	<b>72.192.593.198</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>273.400.046.473</b>	<b>264.137.156.514</b>
Chi phí xây dựng dự án	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí lãi vay	67.796.990.237	59.448.897.931
Khác	15.819.442.006	14.904.644.353
<b>Dài hạn</b>	<b>134.620.679.400</b>	<b>135.775.179.400</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Chamington La Pointe (*)	134.620.679.400	135.775.179.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.020.725.873</b>	<b>399.912.335.914</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.

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.135.556.564.786</b>	<b>1.996.012.753.346</b>
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	2.109.925.984.807	1.965.181.633.427
Ký quỹ, ký cược	15.483.392.600	19.266.235.020
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.563.223.579	8.725.427.086
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.066.358.761	163.423.836
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.517.605.039	2.676.033.977
<b>Dài hạn</b>	<b>44.019.415.591</b>	<b>42.526.098.118</b>
Ký quỹ, ký cược	44.019.415.591	42.526.098.118
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.179.575.980.377</b>	<b>2.038.538.851.464</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.504.098.213.677</b>	<b>1.535.190.757.998</b>
Vay các bên khác (Thuyết minh số 22.4)	995.982.469.683	873.845.884.072
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	327.979.743.995	347.608.873.927
Trái phiếu		-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	104.000.000.000	279.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	73.685.999.999	31.285.999.999
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 22.4)	2.450.000.000	3.450.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.074.095.890.411</b>	<b>875.482.676.120</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.3)	850.095.890.411	850.095.890.411
Vay ngân hàng (thuyết minh số 22.2)	224.000.000.000	27.000.000.000
Vay các bên khác (thuyết minh số 22.4)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (thuyết minh số 22.3)	-	(1.613.214.291)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.578.194.104.088</u></b>	<b><u>2.410.673.434.118</u></b>



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

### 22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	29.934.724.240	Tháng 11 năm 2020	9,20	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	19.996.525.342	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	6,70	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 3	36.992.267.738	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,80	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 4	90.000.000.000	Tháng 7 năm 2020	9,20	Bổ sung vốn lưu động	Toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân khu phức hợp Văn Phòng TM-DV dự án TTC Land Plaza
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5</b>					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021	9,00	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 Liên Việt – Chi nhánh Chợ Lớn</b>					
Khoản vay 1	19.358.281.955	Tháng 5 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Tân Thới Hòa và phường Phú Trung, quận Tân Phú, Hồ Chí Minh của bên thứ ba
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1</b>					
Khoản vay 1	33.697.944.720	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2020 đến 30 tháng 9 năm 2020	7,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của công ty tại 24 Thoại Ngọc Hầu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.979.743.995</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

**22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	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	17.685.999.999	Năm 2021	11,50	Tài trợ dự án Carillon 5	Quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Carillon 5 tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng TMCP Nam Á – chi nhánh Tân Định</b>					
Khoản vay 1	280.000.000.000	Năm 2025	11,50	Tài trợ dự án Carillon 7	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và nguồn thu từ khu phức hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại địa chỉ 26 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

**TỔNG CỘNG** **297.685.999.999**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 73.685.999.999  
Vay dài hạn 224.000.000.000

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

### 22.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Quốc Tế Việt Nam	2.000.000.000 (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 Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Tiên Phong	2.000.000.000	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 Cuốc, một công ty con theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 07 tháng 12 năm 2021	11,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỳ Thương	470.095.890.411	Từ ngày 19 tháng 12 năm 2018 đến ngày 19 tháng 12 năm 2021	10,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điện thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Chân Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	300.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu liên hợp nhà ở văn phòng, thương mại Tân Đa - Hàm Tử tại phường 10, quận 5, Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của công ty TNHH MTV ĐT KD BDS Hưng Anh Năm; 54.530.000 cổ phần phổ thông của Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa do Công ty CP Thành Thành Công nắm giữ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>954.095.890.411</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	104.000.000.000				
Trái phiếu dài hạn	850.095.890.411				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

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

**22.4 Các khoản vay khác**

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

		VND	
	Lãi suất	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	%/năm	năm 2020	năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		<b>995.982.469.683</b>	<b>873.845.884.072</b>
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	496.266.909.956	417.470.064.072
Vay từ công ty		499.715.559.727	456.375.820.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Kim Thành	10,50	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,00	23.677.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10,50	118.483.120.000	169.433.120.000
Công ty TNHH MTV Land Retail Management	10,50	460.000.000	460.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	10,50	28.431.000.000	38.431.000.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	11,00	-	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	11,00	914.739.727	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	10,50	1.000.000.000	54.500.000.000
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	12,30	-	30.000.000.000
Công ty Cổ Phần Chè Ngọc Bảo	5,00	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	10,50	59.750.000.000	59.750.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	12,00	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	9,80	29.650.000.000	28.000.000.000
Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	10,50	194.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn CENC	12,00	4.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>		<b>2.450.000.000</b>	<b>3.450.000.000</b>
Vay từ cá nhân	5,00-12,00	2.450.000.000	3.450.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>998.432.469.683</b>	<b>877.295.884.072</b>
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		2.450.000.000	3.450.000.000
Vay dài hạn		-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 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	-	-	-	-	-	207.980.235.866	207.980.235.866
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	71.302.236.423	71.302.236.423
Phát hành cổ phiếu bằng lợi nhuận sau thuế (*)	271.336.280.000	(5.000.000)	-	-	-	(271.336.280.000)	(5.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.399.011.793	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	3.663.563.030.000	333.252.781.211	-	24.890.292.522	140.690.363.892	251.085.515.919	4.413.481.983.544

(\*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục phát hành thêm 27.133.628 cổ phiếu theo mệnh giá cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 8%. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 05 tháng 02 năm 2020, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 46/QĐ-SGDHCM chấp thuận cho Công ty thay đổi nội dung niêm yết nói trên.

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số cổ phiếu		Số cổ phiếu
<b>Cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>366.356.303</b>	<b>339.222.675</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675
<b>Cổ phiếu quỹ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675

## 24. DOANH THU

### 24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	-	121.768.176.919	11.398.648.762	188.532.712.000
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	4.168.713.844	122.449.722.268	49.186.197.259	247.761.597.308
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.105.537.826	7.937.933.867	50.612.378.857	16.231.203.358
Doanh thu từ dịch vụ khác	5.233.645.806	2.626.952.462	8.275.458.403	4.929.020.859
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.507.897.476</b>	<b>254.782.785.516</b>	<b>119.472.683.281</b>	<b>457.454.533.525</b>
Hàng bán bị trả lại	562.750.376	27.277.113.070	3.462.175.150	42.411.673.376
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>32.955.147.100</b>	<b>227.505.672.446</b>	<b>116.010.508.131</b>	<b>415.042.860.149</b>

VND

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

## 24. DOANH THU (tiếp theo)

### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay	33.470.553.296	32.765.966.202	67.587.886.744	61.836.963.421	
Cổ tức nhận được	-	-	-	1.500.000.000	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	-	-	-	
Khác	3.038.837.203	10.433.178.326	12.044.997.889	20.269.563.941	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.509.390.499</b>	<b>43.199.144.528</b>	<b>79.632.884.633</b>	<b>83.606.527.362</b>	

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	-	57.161.491.975	11.791.373.468	94.709.963.845	
Giá vốn dịch vụ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	5.594.565.259	21.456.986.093	13.638.305.981	31.387.486.151	
Giá vốn dịch vụ cho thuê	8.949.580.384	774.827.275	19.572.877.328	6.867.263.094	
Giá vốn dịch vụ khác	6.457.221.381	602.106.710	6.931.297.145	722.453.982	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(5.701.760.000)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.001.367.024</b>	<b>79.995.412.053</b>	<b>51.933.853.922</b>	<b>127.985.407.072</b>	

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý II năm 2020

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	22.996.787.914	39.569.044.239	48.843.612.089	77.056.187.382	
Chi phí phát hành trái phiếu	806.607.146	1.794.107.142	1.613.214.291	3.588.214.284	
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	(2.872.785.104)	(17.395.838.916)	(5.628.321.716)	(15.539.921.240)	
Chiết khấu thanh toán	290.626.716	1.616.688.818	1.345.209.677	15.207.831.966	
Khác	2.397.409.925	221.767.403	4.330.711.743	4.981.269.942	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.618.646.597</b>	<b>25.805.768.686</b>	<b>50.504.426.084</b>	<b>85.293.582.334</b>	

## 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.073.413.979</b>	<b>14.457.850.997</b>	<b>6.730.335.133</b>	<b>16.913.693.518</b>	
- Chi phí nhân công	1.693.433.616	3.551.246.726	4.518.201.426	4.269.104.951	
- Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	192.523.393	10.788.935.567	367.876.804	12.097.655.586	
- Chi phí khác	1.187.456.970	117.668.704	1.844.256.903	546.932.981	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>9.367.023.431</b>	<b>30.340.135.646</b>	<b>26.326.338.378</b>	<b>62.610.946.685</b>	
- Chi phí nhân công	4.615.538.393	9.949.878.015	8.574.579.351	28.320.986.551	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	224.989.064	706.226.954	577.642.674	1.233.152.813	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	262.046.292	795.131.260	749.975.396	1.513.610.320	
- Thuế, phí và lệ phí	1.857.000	12.847.705	5.622.000	19.472.338	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.249.891.451	13.577.890.739	9.473.814.482	23.141.904.021	
- Chi phí khác	2.012.701.231	5.298.160.973	6.944.704.475	8.381.820.642	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.440.437.410</b>	<b>44.797.986.643</b>	<b>33.056.673.511</b>	<b>79.524.640.203</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>122.472.997</b>	<b>3.384.445.914</b>	<b>719.013.037</b>	<b>5.883.223.606</b>	
- Thu nhập từ tiền bồi thường	86.057.949	3.316.471.722	634.856.121	5.796.537.989	
- Khác	36.415.048	67.974.192	84.156.916	86.685.617	
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.415.765</b>	<b>5.122.172.045</b>	<b>15.535.381</b>	<b>5.122.172.045</b>	
- Lỗ từ thanh lý tài sản	-	1.448.733.763	-	1.448.733.763	
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	39.430.366	-	39.430.366	
- Khác	8.415.765	3.634.007.916	15.535.381	3.634.007.916	
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>114.057.232</b>	<b>(1.737.726.131)</b>	<b>703.477.656</b>	<b>761.051.561</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý II năm 2020

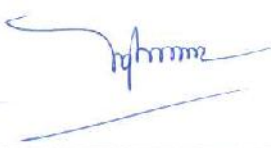
**29. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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>

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

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Thủy Vân  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020