

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA
ỐC SÀI GÒN
THƯƠNG
TÍN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG
TÍN
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh,
L=Quận Tân Bình, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0303315400
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2019-08-29 17:00:29
Foxit Reader Version: 9.3.0

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 64

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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 là:

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 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.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Thay mặt 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/HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2019, và được trình bày từ trang 6 đến trang 64 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 28 tháng 3 năm 2019. Đồng thời, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ đó vào ngày 30 tháng 8 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Le 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.132.213.666.434	8.895.377.811.044
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	125.200.935.832	158.244.579.555
111	1. Tiền		109.149.138.675	142.047.007.872
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.051.797.157	16.197.571.683
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	173.604.724.638	182.729.724.638
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		173.604.724.638	182.729.724.638
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.140.554.847.512	4.102.075.098.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	435.908.224.117	516.065.448.620
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.195.707.076.168	1.331.556.478.761
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.170.688.340.332	2.058.149.244.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	424.560.022.413	282.612.741.693
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(86.308.815.518)	(86.308.815.518)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.667.842.744.434	4.412.502.253.686
141	1. Hàng tồn kho		4.667.842.744.434	4.418.204.013.686
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.701.760.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.010.414.018	39.826.155.164
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.408.386.423	3.031.331.306
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.475.193.280	25.736.535.443
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.126.834.315	11.058.288.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.185.153.770.427	1.999.866.963.533
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		347.502.506.719	355.480.151.086
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	9	716.666.661	19.878.063.938
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	341.554.721.858	330.207.867.448
220	II. Tài sản cố định		216.337.926.930	218.171.491.684
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	5.479.789.348	13.223.184.664
222	Nguyên giá		15.643.872.238	25.221.850.360
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.164.082.890)	(11.998.665.696)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	536.676.229
225	Nguyên giá		-	1.288.022.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(751.346.680)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	210.858.137.582	204.411.630.791
228	Nguyên giá		225.930.726.695	217.201.670.061
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.072.589.113)	(12.790.039.270)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	262.888.230.360	266.131.741.846
231	1. Nguyên giá		272.329.811.591	272.329.811.591
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.441.581.231)	(6.198.069.745)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		22.269.950.169	22.473.477.257
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	22.269.950.169	22.473.477.257
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		930.440.270.021	845.284.149.959
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	687.965.270.021	602.809.149.959
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	242.475.000.000	242.475.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		405.714.886.228	292.325.951.701
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	205.194.943.683	163.650.937.357
269	2. Lợi thế thương mại	18	200.519.942.545	128.675.014.344
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.317.367.436.861	10.895.244.774.577

BẢNG CẢN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.685.441.038.588	6.411.264.777.225
310	I. Nợ ngắn hạn		5.499.004.860.583	5.117.935.946.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	211.684.001.764	339.067.578.915
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.491.986.240.745	1.647.948.150.149
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	58.985.756.351	43.927.927.726
314	4. Phải trả người lao động		3.092.652.377	3.354.760.355
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	347.491.039.374	376.494.911.355
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	79.421.775.821	44.021.432.943
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.671.433.934.930	1.253.666.037.810
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.619.514.051.152	1.397.814.134.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	15.395.408.069	11.641.012.334
330	II. Nợ dài hạn		1.186.436.178.005	1.293.328.831.031
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	93.988.195.152	97.276.987.691
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	39.291.699.965	38.525.760.000
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	27.211.122.695	27.078.926.478
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	948.755.252.905	1.032.132.901.690
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	77.189.907.288	98.314.255.172
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.631.926.398.273	4.483.979.997.352
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.631.926.398.273	4.483.979.997.352
411	1. Vốn cổ phần	26	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.261.184.101	333.261.184.101
415	3. Cổ phiếu quỹ	26	(11.890.000)	(11.890.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26	134.240.908.893	130.100.031.184
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	493.987.165.110	377.637.637.216
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		359.685.434.218	163.058.700.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		134.301.730.892	214.578.936.383
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	253.331.987.647	225.875.992.329
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.317.367.436.861	10.895.244.774.577


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 HỢP NHẤT 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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	460.482.188.405	1.841.018.198.223
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(42.411.673.376)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	418.070.515.029	1.841.018.198.223
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(150.353.256.027)	(1.403.048.161.317)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		267.717.259.002	437.970.036.906
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	98.502.450.706	59.804.477.596
22 23	7. Chi phí hoạt động tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	32	(109.135.439.620) (82.742.424.129)	(87.683.712.872) (75.516.359.354)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(6.767.391.938)	522.657.386
25	9. Chi phí bán hàng	31	(17.381.726.828)	(105.662.138.230)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(80.565.051.625)	(83.210.393.753)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		152.370.099.697	221.740.927.033
31	12. Thu nhập khác	33	7.850.870.204	7.021.124.578
32	13. Chi phí khác	33	(7.604.252.888)	(13.022.711.201)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		246.617.316	(6.001.586.623)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		152.616.717.013	215.739.340.410
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(40.916.765.060)	(39.142.075.831)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	21.124.347.884	(11.629.094.408)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		132.824.299.837	164.968.170.171
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	134.301.730.892	165.968.398.607
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	(1.477.431.055)	(1.000.228.436)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	396	577
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	396	577



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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		152.616.717.013	215.739.340.410
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		13.527.236.100	5.198.520.154
03	Hoàn nhập dự phòng		(5.701.760.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(90.515.720.310)	(60.830.771.346)
06	Chi phí lãi vay	32	82.742.424.129	75.516.359.354
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		152.668.896.932	235.623.448.572
09	Giảm các khoản phải thu		185.072.163.582	509.295.246.749
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(196.716.544.080)	149.288.691.185
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		212.195.976.295	(467.740.523.348)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(12.811.447.668)	55.301.996.566
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.486.445.394)	(84.778.649.536)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(24.752.472.178)	(38.249.035.676)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.408.368.774)	(10.626.472.801)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		245.761.758.715	348.114.701.711
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.299.620.594)	(50.762.940.336)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.952.054.128	322.790.398.475
23	Tiền chi cho vay		(328.672.326.238)	(2.438.026.350.862)
24	Tiền thu hồi cho vay		225.419.627.628	1.838.717.843.172
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(257.970.611.202)	(634.681.634.229)
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		2.572.548.546	110.874.365.705
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(360.998.327.732)	(954.285.921.075)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	731.438.700.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	27	22.400.000.000	38.500.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	25	915.815.646.109	2.145.502.907.310
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(854.413.516.781)	(1.948.757.902.168)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(109.204.034)	(131.044.836)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	26.3	(1.500.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		82.192.925.294	966.552.660.306
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(33.043.643.723)	360.381.440.942
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		158.244.579.555	104.436.830.282
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	125.200.935.832	464.818.271.224



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn có mười bốn công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	Hồ Chí Minh ("HCMC")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín ("Năng lượng")	HCMC	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	HCMC	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,52	99,90
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre")	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	95,10	95,17
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An ("TTC Land Long An")	Long An	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	98,95	99,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Hải Phòng Plaza ("Hải Phòng Plaza")	Hải Phòng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	90,90	91,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con (tiếp theo)					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	24,00
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	47,14	49,39
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ	39,05	39,05

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 526 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 518).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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 lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng cho dự án.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Vào ngày 16 tháng 1 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 91,00% vốn cổ phần từ các cổ đông của HPP, thông qua đó nắm quyền kiểm soát HPP kể từ ngày này.

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

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm thời được xác định vào ngày mua</i>
Tài sản	170.194.515.723
Tiền và tương đương tiền	215.300.798
Trả trước cho người bán ngắn hạn	76.631.659.000
Hàng tồn kho	79.975.441.039
Phải thu ngắn hạn khác	752.790.086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	69.324.800
Phải thu dài hạn khác	12.550.000.000
Nợ phải trả	(77.029.342.466)
Vay ngắn hạn (<i>Thuyết minh ("TM") số 25</i>)	(29.342.466)
Vay dài hạn (<i>TM số 25</i>)	(77.000.000.000)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý được xác định tạm thời (*)	93.165.173.257
Cổ đông không kiểm soát (<i>TM số 27</i>)	(8.384.865.593)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (<i>TM số 18</i>)	79.019.692.336
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	163.800.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	215.300.798
Tiền chi để mua công ty con	(163.800.000.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(163.584.699.202)

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.1 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza ("HPP") (tiếp theo)

(*) Tài sản thuần tại ngày 16 tháng 1 năm 2019 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập định giá về giá trị tài sản của HPP. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được phê duyệt phát hành. Kể từ ngày hợp nhất, HPP đã đóng góp vào lỗ trước thuế của Tập đoàn với số tiền là 579.091.441 VND.

4.2 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("NKDN")

Vào tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 95,17% vốn cổ phần từ các cổ đông của NKDN với tổng số tiền là 314.060.993.797 VND.

Tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập định giá về giá trị tài sản của NKDN. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được phê duyệt phát hành.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	353.195.557	116.754.251
Tiền gửi ngân hàng	108.795.943.118	141.930.253.621
Các khoản tương đương tiền (*)	16.051.797.157	16.197.571.683
TỔNG CỘNG	125.200.935.832	158.244.579.555

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

Một số các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 138.200.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Phải thu các bên khác (*)	276.932.406.620	302.805.254.174
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	158.975.817.497	213.260.194.446
TỔNG CỘNG	435.908.224.117	516.065.448.620
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(89.225.518)	(89.225.518)
GIÁ TRỊ THUẬN	435.818.998.599	515.976.223.102

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	1.122.947.895.948	1.302.677.686.226
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (*)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	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
- Công ty Xây Dựng Á Đông	36.219.590.000	36.219.590.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B	930.345.205	126.000.000.000
- Khác	100.030.048.876	315.929.970.472
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	72.759.180.220	28.878.792.535
TỔNG CỘNG	1.195.707.076.168	1.331.556.478.761
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(36.219.590.000)	(36.219.590.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.159.487.486.168	1.295.336.888.761

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

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	2.170.688.340.332	2.058.149.244.445
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35) (*)	1.919.588.340.332	1.823.699.244.445
Cho vay bên khác (**)	251.100.000.000	234.450.000.000
Dài hạn	716.666.661	19.878.063.938
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35) (*)	716.666.661	19.878.063.938
TỔNG CỘNG	2.171.405.006.993	2.078.027.308.383
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.121.405.006.993	2.028.027.308.383

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	1.576.113.550.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2020	6,0%- 10,5%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2019	11,0%
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2020	10,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	16.616.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	9,0%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Ngày 28 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	12.470.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2019	10,5%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	10,5%
TỔNG CỘNG	1.919.588.340.332		
Dài hạn			
Trần Lam Thông	716.666.661	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5%

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2019	10,50%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2019	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	29.600.000.000	Ngày 27 tháng 11 năm 2019	11,5% - 12,0%
Đặng Nhân Dung	15.500.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2020	10,50%
Total	251.100.000.000		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Ngắn hạn	424.560.022.413	282.612.741.693
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	220.966.173.310	122.573.871.150
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	131.022.934.193	117.571.685.880
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán 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	47.339.967.639	17.781.482.090
Dài hạn	341.554.721.858	330.207.867.448
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.068.590.788
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Kỳ cược, kỳ quỹ	24.005.927.660	11.638.276.660
Khác	1.000.000	1.501.000.000
TỔNG CỘNG	766.114.744.271	612.820.609.141

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	481.042.086.179	347.550.737.233
Phải thu các bên khác	285.072.658.092	265.269.871.908

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ("Hai Thành") để phát triển dự án bất động sản. Theo HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi Hai Thành hoàn thành dự án này. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, các 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 LaPointe 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.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Bất động sản dở dang	4.665.341.153.494	4.398.434.467.399
- Dự án Jamona City (*)	2.098.130.800.521	2.083.461.328.838
- Dự án Charmington Plaza	565.215.959.284	563.100.807.666
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	455.167.392.119	450.684.253.541
- Dự án Jamona Home Resort	371.424.115.538	359.483.252.300
- Dự án Carillon 7 (*)	290.111.478.164	137.152.575.084
- Dự án Sacomreal Plaza (*)	220.032.108.388	188.571.232.924
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.678.309.168
- Dự án Charmington Iris (i)	107.908.249.091	104.712.205.328
- Dự án Hải Phòng Plaza (*)	85.955.638.895	-
- Dự án Carillon 5	48.608.037.242	45.559.584.658
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	47.902.361.437	-
- Dự án Thanh Đa	35.322.991.935	34.986.908.935
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	26.817.191.760	-
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	24.548.543.447	52.672.780.469
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Golden Silk	20.947.360.810	590.767.497
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Dự án Imperia	4.310.065.258	-
- Dự án Jamona Heights	-	131.009.248.506
- Khác	40.305.607.841	23.636.269.889
Đất nền thổ cư để bán	1.480.161.719	12.945.813.379
Nguyên vật liệu	863.069.795	906.283.726
Công cụ và dụng cụ	158.359.426	215.689.182
TỔNG CỘNG	4.667.842.744.434	4.412.502.253.686

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

(*) *Chi phí lãi vay vốn hóa*

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 43.136.244.898 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 Tập đoàn.

(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 78 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận Nguyên tắc, Tập đoàn sẽ mua sỉ 90% tổng sản phẩm hình thành trong tương lai của dự án này. Đồng thời, Tập đoàn cũng thực hiện các hoạt động bán hàng cho dự án. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất 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, Tập đoàn có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)</i>
Ngắn hạn	1.408.386.423	3.031.331.306
Trả trước chi phí thuê hoạt động	538.000.000	-
Khác	870.386.423	3.031.331.306
Dài hạn	205.194.943.683	163.650.937.357
Chi phí hoa hồng	197.489.586.736	139.270.840.614
Công cụ, dụng cụ	7.234.913.505	24.380.096.743
Khác	470.443.442	-
TỔNG CỘNG	<u>206.603.330.106</u>	<u>166.682.268.663</u>

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị vận phòng	VND
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	249.090.909	1.107.843.943	11.068.769.747	12.796.145.761	25.221.850.360
Mua mới	-	165.970.990	1.291.501.909	343.900.000	1.801.372.899
Thanh lý	-	-	(11.191.202.998)	(31.360.000)	(11.222.562.998)
Giảm khác	-	(104.727.274)	-	(52.060.749)	(156.788.023)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	249.090.909	1.169.087.659	1.169.068.658	13.056.625.012	15.643.872.238
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	8.956.182.907	6.343.167.205	16.323.294.055
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(145.303.032)	(1.051.910.603)	(2.607.481.014)	(8.193.971.047)	(11.998.665.696)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.576)	(15.182.121)	(150.324.368)	(586.478.951)	(772.743.016)
Thanh lý	-	-	2.534.179.021	-	2.534.179.021
Giảm khác	-	34.909.052	-	38.237.749	73.146.801
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(166.060.608)	(1.032.183.672)	(223.626.361)	(8.742.212.249)	(10.164.082.890)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.787.877	55.933.340	8.461.288.733	4.602.174.714	13.223.184.664
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	83.030.301	136.903.987	945.442.297	4.314.412.763	5.479.789.348

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vì tính	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	209.629.895.999	4.843.545.880	2.728.228.182	217.201.670.061
Mua mới	-	303.572.500	-	303.572.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	8.398.202.316	-	8.398.202.316
Tặng khác	-	-	27.281.818	27.281.818
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	209.629.895.999	13.545.320.696	2.755.510.000	225.930.726.695
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.615.508.880	247.700.000	3.863.208.880
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	(7.572.195.173)	(3.897.810.261)	(1.320.033.836)	(12.790.039.270)
Hao mòn trong kỳ	(1.842.479.910)	(315.755.845)	(124.314.088)	(2.282.549.843)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(9.414.675.083)	(4.213.566.106)	(1.444.347.924)	(15.072.589.113)
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	202.057.700.826	945.735.619	1.408.194.346	204.411.630.791
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	200.215.220.916	9.331.754.590	1.311.162.076	210.858.137.582
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818



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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>272.329.811.591</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(6.198.069.745)
Khấu hao trong kỳ	<u>(3.243.511.486)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(9.441.581.231)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>266.131.741.846</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>262.888.230.360</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	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 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	3.243.511.486	1.177.714.449

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công trình đang xây dựng	20.634.270.529	17.332.425.011
Phần mềm	<u>1.635.679.640</u>	<u>5.141.052.246</u>
TỔNG CỘNG	<u>22.269.950.169</u>	<u>22.473.477.257</u>

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

17. 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 công ty liên kết (TM số 17.1)	687.965.270.021	602.809.149.959
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	<u>242.475.000.000</u>	<u>242.475.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>930.440.270.021</u>	<u>845.284.149.959</u>

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Bất động sản	39,05	39,05	39,05	39,05	485.355.034.444	
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (iii)	Đang hoạt động	Dịch vụ	47,14	49,39	21,33	21,33	31.091.603.815	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(i)	12,09	(i)	53.479.112.916	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico Long An	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	24,00	23,89	24,00	19.681.761.033	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	60,00	(ii)	12.201.637.751	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	50,00	(ii)	1.000.000.000	
TỔNG CỘNG							687.965.270.021	602.809.149.959

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

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

(iii) Vào ngày 21 tháng 1 năm 2019, Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng đã mua lại 3.928.000 cổ phần, tương đương với 28,06% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây ("Bình Tây") từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát, với giá trị chuyển nhượng là 94.385.912.000 VND. Theo đó, năng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Bình Tây từ 21,33% lên 47,14%.

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

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

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

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

	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 trị đầu tư		
Số đầu kỳ	627.415.493.044	643.599.804.821
Tăng trong kỳ	94.385.912.000	-
Số cuối kỳ	<u>721.801.405.044</u>	<u>643.599.804.821</u>
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu kỳ	(24.606.343.085)	3.580.783.976
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	(6.767.391.938)	522.657.386
Cổ tức được chia trong kỳ	(2.462.400.000)	-
Số cuối kỳ	<u>(33.836.135.023)</u>	<u>4.103.441.362</u>
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu kỳ	602.809.149.959	647.180.588.797
Số cuối kỳ	<u>687.965.270.021</u>	<u>647.703.246.183</u>

17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng") (i)	(i)	(i)	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	3.625.000	9,13	39.875.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,17	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	7,40	1.600.000.000
TỔNG CỘNG			<u>242.475.000.000</u>

(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.

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	79.019.692.336
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>222.714.173.136</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(15.019.466.456)
Hao mòn trong kỳ	(7.174.764.135)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(22.194.230.591)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>128.675.014.344</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>200.519.942.545</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả bên khác:	161.951.360.871	197.660.936.505
- 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	82.862.867.284	105.817.704.227
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	49.732.640.893	141.406.642.410
TỔNG CỘNG	<u>211.684.001.764</u>	<u>339.067.578.915</u>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả bên khác (*)	1.399.544.707.361	1.627.457.389.846
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	82.441.533.384	20.490.760.303
TỔNG CỘNG	<u>1.491.986.240.745</u>	<u>1.647.948.150.149</u>

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

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	36.533.541.450	40.916.765.060	(24.752.472.178)	52.697.834.332
Thuế giá trị gia tăng	3.537.861.381	60.278.901.461	(61.540.739.310)	2.276.023.532
Tiền thuê đất	-	8.844.953.462	(6.680.914.262)	2.164.039.200
Thuế thu nhập cá nhân	3.856.524.895	12.476.508.384	(14.485.173.992)	1.847.859.287
Các loại thuế khác	-	141.906.996	(141.906.996)	-
TỔNG CỘNG	43.927.927.726	122.659.035.363	(107.601.206.738)	58.985.756.351

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	347.491.039.374	376.494.911.355
Chi phí xây dựng phải trả	248.119.124.768	252.622.127.197
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Plaza	38.282.833.530	80.388.033.530
Chi phí lãi vay	50.920.920.744	27.664.942.009
Chi phí môi giới	-	7.538.720.444
Khác	10.168.160.332	8.281.088.175
Dài hạn	93.988.195.152	97.276.987.691
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	93.988.195.152	97.276.987.691
TỔNG CỘNG	441.479.234.526	473.771.899.046

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	79.421.775.821	44.021.432.943
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	65.226.356.536	31.120.642.975
Tiền cho thuê nhận trước	14.195.419.285	12.900.789.968
Dài hạn	39.291.699.965	38.525.760.000
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	32.104.800.000	38.525.760.000
Tiền cho thuê nhận trước	7.186.899.965	-
TỔNG CỘNG	118.713.475.786	82.547.192.943

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
Ngắn hạn	1.671.433.934.930	1.253.666.037.810
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.546.316.723.417	1.132.424.676.737
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng	53.861.710.522	53.861.710.522
Kỳ cược, kỳ quỹ	17.755.579.870	17.543.514.550
Cổ tức phải trả	7.568.823.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.053.940.800	234.145.029
Khác	44.877.156.742	42.038.767.393
Dài hạn	27.211.122.695	27.078.926.478
Kỳ cược, kỳ quỹ	27.111.122.695	26.978.926.478
Khác	100.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.698.645.057.625	1.280.744.964.288
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán khác</i>	<i>1.641.415.496.816</i>	<i>1.225.594.402.766</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>57.229.560.809</i>	<i>55.150.561.522</i>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

25. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng từ hợp nhất công ty con	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
						VND
Ngắn hạn	1.397.814.134.607	29.342.466	736.449.089.427	(776.880.726.740)	262.102.211.392	1.619.514.051.152
Vay cá nhân và tổ chức (TM số 25.1)	467.366.548.448	-	398.299.736.660	(342.772.416.920)	-	522.913.866.188
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức đến hạn phải trả (TM số 25.1)	8.710.000.000	-	-	(2.870.000.000)	1.370.000.000	7.210.000.000
Vay ngân hàng (TM số 25.2)	348.654.012.528	29.342.466	338.149.352.767	(292.004.067.523)	-	394.828.640.238
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (TM số 25.2)	112.954.369.597	-	-	(99.125.036.263)	23.732.211.392	37.561.544.726
Trái phiếu ngắn hạn (TM số 25.3)	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả (TM số 25.3)	160.000.000.000	-	-	(40.000.000.000)	237.000.000.000	357.000.000.000
Thuế tài chính	109.204.034	-	-	(109.204.034)	-	-
Dài hạn	1.032.132.901.690	77.000.000.000	179.366.556.682	(77.641.994.075)	(262.102.211.392)	948.755.252.905
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 25.2)	168.851.654.140	77.000.000.000	15.978.342.397	(23.411.994.075)	(23.732.211.392)	214.685.791.070
Trái phiếu dài hạn (TM số 25.3)	863.281.247.550	-	3.588.214.285	(23.000.000.000)	(237.000.000.000)	606.869.461.835
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 25.1)	-	-	159.800.000.000	(31.230.000.000)	(1.370.000.000)	127.200.000.000
TỔNG CỘNG	2.429.947.036.297	77.029.342.466	915.815.646.109	(854.522.720.815)	-	2.568.269.304.057
Trong đó:						
Vay từ bên khác	2.292.173.698.491					2.467.226.304.057
Vay từ bên liên quan (TM 35)	137.773.337.806					101.043.000.000

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn					
Vay từ cá nhân	329.182.866.188	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2019 đến ngày 8 tháng 6 năm 2020	5,0 – 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	61.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2019 đến ngày 25 tháng 12 năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	50.000.000.000	Ngày 30 tháng 8 năm 2019	11,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	38.431.000.000	Ngày 26 tháng 7 năm 2019	10,5	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	16.500.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần DHA-One	15.800.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2020	12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2020	10,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất Động Sản Minh Anh	2.000.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	14,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
	522.913.866.188				
Dài hạn					
Vay từ cá nhân	<u>134.410.000.000</u>	Ngày 5 tháng 12 năm 2020	5,0 – 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	167.335.982.524	Từ 18 tháng 8 năm 2019 đến 24 tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	6,7 - 8,8	Tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 2.985.820 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bảo bì và Kho bãi Bình Tây
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 5	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Á Châu	60.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 2019	Tài trợ đầu tư dự án	9,0	Tương đương tiền, Hàng tồn kho hình thành từ dự án Jamona Golden Silk, Phải thu khách hàng
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi hánh Chợ Lớn	50.000.000.000	Tháng 1 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	9,5	29.585.783 cổ phiếu tại Tàu Cuốc và 20.250.000 cổ phiếu tại Đông Sài Gòn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	16.292.657.714	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.200.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>394.828.640.238</u>				

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

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	93.262.002.463	2025	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân Khu phức hợp Văn phòng Thương mại – Dịch vụ dự án TTCLand Plaza
Ngân hàng TMCP Á Châu	77.000.000.000	Từ 31 tháng 3 năm 2020 đến 31 tháng 3 năm 2023	Tài trợ đầu tư dự án	9,5	Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại lô số 1/8B Khu đô thị mới ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Lâm, Quận Hải An, TP Hải Phòng
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	45.000.000.000	2023	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất tại số 22A- 24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	36.985.333.333	2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,1- 11,6	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Carillon 5, tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG 252.247.335.796

Vay dài hạn đến hạn trả 37.561.544.726
Vay dài hạn 214.685.791.070

25.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

<i>Tổ chức sắp xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	<u>300.000.000.000</u>	Ngày 29 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	12,0	53 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm; 54.530.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công

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

25. VAY VÀ NỢ(tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau (tiếp theo):

<i>Tổ chức sắp xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Dài hạn					
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	127.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	Ngày 9 tháng 7 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,0	95 quyền sử dụng đất tọa lạc tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, HCM được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Quyền sử dụng đất tại dự án Sky Villa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước
Tổng Công ty Bảo Hiểm Bưu điện	50.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú	20.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	967.095.890.411				
Chi phí phát hành	(3.226.428.576)				
GIÁ TRỊ THUẬN	963.869.461.835				
<i>Dài hạn đến hạn trả</i>	<i>357.000.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>606.869.461.835</i>				

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (đã được trình bày trước đây)	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	3.287.532.012.328
Trình bày lại	-	-	-	-	-	46.446.259.436	46.446.259.436
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (được trình bày lại)	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	426.857.810.700	3.333.978.271.764
Phát hành cổ phiếu	731.613.700.000	(175.000.000)	-	-	-	-	731.438.700.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)	-	-	-	-	-	165.968.398.607	165.968.398.607
Biên động do việc mua thêm vốn chủ sở hữu của công ty con	-	-	-	-	-	(8.265.394)	(8.265.394)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi Khác	-	-	-	-	-	(20.245.343.160)	(20.245.343.160)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	3.170.337.940.000	333.266.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	552.691.255.541	4.211.273.813.348

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	331.191.377.780	4.211.657.745.587
(đã được trình bày trước đây - Thuyết minh số 38)	-	-	-	-	-	46.446.259.436	46.446.259.436
Trình bày lại							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	377.637.637.216	4.258.104.005.023
(được trình bày lại - Thuyết minh số 38)	-	-	-	-	-	134.301.730.892	134.301.730.892
Lợi nhuận thuần trong kỳ						(4.140.877.709)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển				4.140.877.709			
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(13.811.325.289)	(13.811.325.289)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	134.240.908.893	24.890.292.522	493.987.165.110	4.378.594.410.626

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Cổ phiếu*

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	339.222.675
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	1.189	1.189
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	339.221.486	339.221.486

26.3 *Tình hình tăng giảm vốn cổ phần 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>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Tăng trong kỳ	-	731.613.700.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.392.226.750.000</u>	<u>3.170.337.940.000</u>
Cổ tức công bố	1.500.000.000	118.468.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	1.500.000.000	-

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

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)</i>
Vốn điều lệ đã góp	231.148.809.819	199.748.809.819
Quý đầu tư và phát triển	402.386.079	402.386.079
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.780.791.749	25.724.796.431
TỔNG CỘNG	<u>253.331.987.647</u>	<u>225.875.992.329</u>

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

	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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)</i>
Ngày 1 tháng 1	225.875.992.329	149.695.050.586
Tăng vốn bằng tiền	22.400.000.000	38.500.000.000
Tăng vốn do hợp nhất kinh doanh	8.384.865.593	-
Lỗ thuần trong kỳ	(1.477.431.055)	(1.000.228.436)
Cổ tức công bố và đã trả	(1.500.000.000)	(118.468.000)
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Tập đoàn	-	(136.154.606)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(351.439.220)	-
Ngày 30 tháng 6	<u>253.331.987.647</u>	<u>186.940.199.544</u>

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	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>
Ngày 1 tháng 1	12.674.216.412	4.608.751.180
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.162.764.507	20.245.343.160
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	(1.034.078.468)
Sử dụng quỹ	(11.441.572.850)	(10.626.472.801)
Ngày 30 tháng 6	<u>15.395.408.069</u>	<u>13.193.543.071</u>

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

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu 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>
Tổng doanh thu	460.482.188.405	1.841.018.198.223
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	<i>203.933.885.394</i>	<i>1.757.591.575.694</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	<i>224.407.145.273</i>	<i>62.149.570.354</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	<i>22.694.389.234</i>	<i>13.347.454.222</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	<i>9.446.768.504</i>	<i>7.929.597.953</i>
Trừ	(42.411.673.376)	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(42.411.673.376)</i>	<i>-</i>
Doanh thu thuần	418.070.515.029	1.841.018.198.223
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản</i>	<i>161.522.212.018</i>	<i>1.757.591.575.694</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	<i>224.407.145.273</i>	<i>62.149.570.354</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	<i>22.694.389.234</i>	<i>13.347.454.222</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	<i>9.446.768.504</i>	<i>7.929.597.953</i>
Trong đó:		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>257.416.868.558</i>	<i>1.834.362.646.683</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>160.653.646.471</i>	<i>6.655.551.540</i>

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

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

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

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động 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>
Thu nhập lãi cho vay	75.266.201.610	52.110.473.256
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	5.156.525.974	5.231.604.340
Cổ tức được nhận	-	2.462.400.000
Khác	18.079.723.122	-
TỔNG CỘNG	<u>98.502.450.706</u>	<u>59.804.477.596</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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>
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	92.510.045.717	1.343.727.625.499
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	39.354.131.626	36.476.860.805
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	9.808.052.449	21.355.034.541
Giá vốn dịch vụ khác	8.681.026.235	1.488.640.472
TỔNG CỘNG	<u>150.353.256.027</u>	<u>1.403.048.161.317</u>

31. 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>
Chi phí bán hàng	17.381.726.828	105.662.138.230
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.319.569.600	70.257.492.424
Chi phí nhân viên	4.399.980.867	840.259.270
Chi phí môi giới	2.099.432.095	32.432.288.688
Khác	562.744.266	2.132.097.848
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.565.051.625	83.210.393.753
Chi phí lương nhân viên	33.492.260.211	34.277.954.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.657.111.109	27.292.508.332
Phân bổ lợi thế thương mại	7.174.764.135	432.702.516
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.414.031.329	3.531.636.044
Chi phí thiết bị văn phòng	1.464.978.793	1.507.043.381
Khác	9.361.906.048	16.168.549.138
TỔNG CỘNG	<u>97.946.778.453</u>	<u>188.872.531.983</u>

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

32. 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	82.742.424.129	75.516.359.354
Chiết khấu thanh toán	15.318.892.908	7.997.361.835
Chi phí tài chính khác	11.074.122.583	4.169.991.683
TỔNG CỘNG	<u>109.135.439.620</u>	<u>87.683.712.872</u>

33. THU NHẬP 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>
Thu nhập khác	7.850.870.204	7.021.124.578
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	6.711.878.810	4.632.120.870
Khác	1.138.991.394	2.389.003.708
Chi phí khác	(7.604.252.888)	(13.022.711.201)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(1.610.620.639)	-
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	(385.651.461)	(10.707.249.668)
Khác	(5.607.980.788)	(2.315.461.533)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>246.617.316</u>	<u>(6.001.586.623)</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

	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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.396.312.351	31.212.486.793
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(12.479.547.291)	7.929.589.038
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(21.124.347.884)	11.629.094.408
TỔNG CỘNG	19.792.417.176	50.771.170.239

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

	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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 38)
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	152.616.717.013	215.739.340.410
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	30.523.343.403	43.147.868.082
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.186.430.114	795.791.050
Ảnh hưởng của việc chia lỗ (lãi) từ các công ty liên kết	1.354.745.283	(104.531.477)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	350.357.703	1.512.628.803
Lỗ tính thuế được sử dụng	(7.142.912.036)	(2.510.175.257)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(12.479.547.291)	7.929.589.038
Chi phí thuế TNDN	19.792.417.176	50.771.170.239

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	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
Lợi nhuận chưa thực hiện	49.269.232.924	32.149.303.714	17.119.929.210	(9.145.845.080)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(22.016.444.526)	(25.124.428.774)	3.107.984.248	(2.483.249.328)
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(104.442.695.686)	(105.339.130.112)	896.434.426	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(77.189.907.288)	(98.314.255.172)	21.124.347.884	(11.629.094.408)
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại				

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan kỳ này bao gồm:

Các 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 May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	43.613.506.423	5.774.129.908
		Mua hàng hóa và dịch vụ	48.800.047.920	359.229.636.536
		Thu nhập lãi cho vay	55.294.177.162	5.175.315.208
		Chi phí lãi vay	-	2.637.866.664
		Cho vay	279.000.000.000	1.188.600.000
		Vay	-	442.000.000.000

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan kỳ này bao gồm: (tiếp theo)

Các 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 Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ môi giới	99.474.069.285	337.662.530
		Mua hàng hóa, dịch vụ	11.784.677.209	-
		Chi phí lãi vay	-	5.536.666.668
		Chiết khấu thanh toán	-	1.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	Công ty liên kết	Cổ tức công bố	2.462.400.000	2.462.400.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Cho vay	-	24.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	1.668.295.416
		Vay	-	13.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	35.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	22.643.025.464	76.627.276.364
		Thu nhập lãi cho vay	273.987.270	330.611.306
		Vay	-	60.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	707.786.302
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Mua hàng hóa và dịch vụ	797.618.463	5.646.464.656
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	16.810.582.387	-
		Cho vay	13.300.000.000	534.300.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	735.015.454	1.138.969.864
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	4.249.780.824	58.694.444
		Cho vay	-	105.650.000.000
		Góp vốn	-	1.600.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	10.723.914.841	80.649.752.055
		Chi phí lãi vay	4.564.594.520	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	124.171.498	543.759.102
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.870.061.854	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	247.406.733	-

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan kỳ này bao gồm: (tiếp theo)

Các 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 Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.178.154.928	590.113.673
		Phí môi giới	383.910.145	-
		Thu nhập lãi cho vay	5.261.260.274	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	772.942.516	769.397.259
		Cho vay	-	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.022.149.500
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	-	4.663.680.000
Trần Lam Thông	Cổ đông	Tạm ứng	-	35.305.608.500
		Cho vay	-	1.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	42.291.665
		Chi phí lãi vay	-	7.444.444

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	115.108.026.156	148.990.257.866
Trần Lam Thông	Cổ đông	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.470.000.000	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.528.803.880	6.092.104.364
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.000.000.000	26.000.000.000
Trà Thị Thảo	Cá nhân liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.100.000.000	-
Trần Văn Phong	Cá nhân liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	765.304.650	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	550.141.651	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	422.301.160	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	20.460.000	934.941.785
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.780.000	313.354.400
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 Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	697.828.871
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	159.031.174
			158.975.817.497	213.260.194.446

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	72.759.180.220	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 TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	39.768.850
			72.759.180.220	28.878.792.535
Phải thu về cho vay				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.576.113.550.000	1.496.963.550.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Cho vay	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	85.700.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Cho vay	16.616.000.000	3.316.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	13.663.095.887	18.094.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất – Xây dựng – Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	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
Trần Lam Thông	Cổ đông	Cho vay	716.666.661	816.666.663
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	-	19.061.397.275
			1.920.305.006.993	1.843.577.308.383

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khác				
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HĐHTKD	253.286.743.390	230.842.376.420
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	139.138.714.921	70.401.604.052
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	25.082.911.075	18.001.072.972
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	22.160.918.547	15.568.063.930
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	19.061.397.275	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	9.597.530.824	5.347.750.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	5.582.760.274	321.500.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	3.239.465.757	2.070.249.998
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Văn	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 Thành Thành Công	Cổ đồng	Thu nhập từ cho vay	738.286.029	3.270.575
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	581.657.806	92.050.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Khác	-	35.000.000
			481.042.086.179	347.550.737.233

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

		VND		
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	34.680.529.641	45.925.218.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.930.134.063	4.307.205.617
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	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 Hai Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	536.378.368	593.785.757
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 TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	253.464.333	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	156.634.720	788.102.600
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	77.900.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	11.151.238.815
			49.732.640.893	141.406.642.410
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	40.596.403.461	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đồng	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	-
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	13.926.285.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất – Xây dựng – Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	434.703.225	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	277.200.000
			92.441.533.384	20.490.760.303

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

			VND	
<i>Các 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>
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Tạm ứng mua bất động sản đầu tư	53.861.710.522	53.861.710.522
		Thu hộ	2.664.639.779	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Thu hộ	703.210.508	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan khác	Khác	-	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Khác	-	88.851.000
			57.229.560.809	55.150.561.522
Vay				
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan khác	Vay	61.500.000.000	104.500.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Công ty liên kết	Vay	16.500.000.000	13.100.000.000
Vay từ các cổ đông	Cổ đông	Vay	13.543.000.000	10.673.337.806
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	9.500.000.000	9.500.000.000
			101.043.000.000	137.773.337.806
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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>
Thù lao Hội đồng Quản trị			7.834.767.410	5.936.024.184
Thù lao, lương Ban Tổng Giám đốc			8.480.362.523	8.615.264.923
TỔNG CỘNG			16.315.129.933	14.551.289.107

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<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 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	134.301.730.892	165.968.398.607
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>-</u>	<u>(11.849.780.308)</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	134.301.730.892	154.118.618.299
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	<u>339.222.675</u>	<u>266.874.139</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	396	577

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("NQ ĐHĐCĐ") số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do chưa có NQ ĐHĐCĐ để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế.

- (ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 22.188.811 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả cổ tức vào ngày 6 tháng 11 năm 2018.

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

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu 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	17.392.148.349	17.337.060.559
Trên 1 đến 5 năm	63.521.102.680	62.473.824.718
Trên 5 năm	358.091.692.165	360.421.829.999
TỔNG CỘNG	<u>439.004.943.194</u>	<u>440.232.715.276</u>

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được 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	4.083.647.595	4.083.647.595
Trên 1 đến 5 năm	16.334.590.379	16.334.590.379
Trên 5 năm	138.316.375.593	140.358.199.390
TỔNG CỘNG	<u>158.734.613.567</u>	<u>160.776.437.364</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.037.038.361.941	501.518.068.422
Dự án Jamona Golden Silk	1.003.589.907.355	918.107.196.092	85.482.711.263
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	1.739.598.000.000	55.986.355.601	1.683.611.644.399
Dự án Charmington LaPointe	592.099.294.475	535.520.423.238	56.578.871.237
Dự án Carillon 5	273.403.640.072	249.392.884.772	24.010.755.300
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.359.041.645	929.882.820.355
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	337.843.756.236	514.223.300.128
Dự án Sacomreal Plaza	403.725.590.512	231.023.781.416	172.701.809.096
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	26.817.191.760	124.426.990.058
TỔNG CỘNG	<u>9.489.525.962.959</u>	<u>5.396.888.992.701</u>	<u>4.092.636.970.258</u>

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

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

Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của các công ty trong Tập đoàn theo các quy định hiện hành. Theo đó, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ trước để phản ánh hợp lý hơn kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố được tóm tắt như sau:

	VND		
	<i>Số liệu được trình bày trước đây</i>	<i>Điều chỉnh lại</i>	<i>Số liệu trình bày lại</i>
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHO KỲ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THỨC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2018			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(25.679.213.227)	(13.462.862.604)	(39.142.075.831)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	178.431.032.775	(13.462.862.604)	164.968.170.171
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	179.286.743.888	(13.318.345.281)	165.968.398.607
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(855.711.113)	(144.517.323)	(1.000.228.436)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

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

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh lại	Phân loại lại	Số liệu trình bày lại
VND				
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	462.203.738.098	-	53.861.710.522	516.065.448.620
Phải thu ngắn hạn khác	286.314.212.787	-	16.298.528.906	282.612.741.693
Hàng tồn kho	3.975.878.925.817	-	436.623.327.869	4.412.502.253.686
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.356.817.321	-	(18.298.528.906)	11.058.288.415
Tài sản cố định vô hình	641.034.958.660	-	(436.623.327.869)	204.411.630.791
Nguyên giá	658.307.170.061	-	(441.105.500.000)	217.201.670.061
Giá trị hao mòn lũy kế	(17.272.211.401)	-	4.482.172.131	(12.790.039.270)
Chi phí trả trước dài hạn	24.380.096.743	-	139.270.840.614	163.650.937.357
Tài sản dài hạn khác	139.270.840.614	-	(139.270.840.614)	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.199.804.327.288	-	53.861.710.522	1.253.666.037.810
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	331.191.377.780	-	46.446.259.436	377.637.637.216
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	116.612.441.397	-	46.446.259.436	163.058.700.833
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	272.322.251.765	-	(46.446.259.436)	225.875.992.329

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO KỲ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2018

Chi phí thuế TNDN hiện hành	(25.679.213.227)	(13.462.862.604)	-	(39.142.075.831)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	178.431.032.775	(13.462.862.604)	-	164.968.170.171
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	179.286.743.888	(13.318.345.281)	-	165.968.398.607
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(855.711.113)	(144.517.323)	-	(1.000.228.436)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO KỲ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2018

Giảm khoản phải thu	609.626.919.710	-	(100.331.672.961)	509.295.246.749
Giảm khoản phải trả	(521.602.233.870)	-	53.861.710.522	(467.740.523.348)
Giảm chi phí trả trước	8.832.034.127	-	46.469.962.439	55.301.996.566

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

39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ


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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn.



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Đăng Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

C
T
C

C
P
H
N