

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

Số: ^{348/2020}...../CV-TTCLAND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2020

v/v: Giải trình bổ sung chênh lệch
BCTC Hợp nhất Bán niên 2020

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

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

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

Nội dung thông tin công bố (*):

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

1. Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2020 của TTC Land được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh (KQKD), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính và Báo cáo tình hình biến động vốn chủ sở hữu.

2. Nội dung giải trình: KQKD giảm 45% Lợi nhuận sau thuế (LNST) so với cùng kỳ năm 2019
Theo Báo cáo tài chính bán niên năm 2020 do TTC Land thực hiện:

- LNST thu nhập doanh nghiệp bán niên năm 2020: **72.726.275.328** đồng.
- LNST thu nhập doanh nghiệp bán niên năm 2019: **132.824.299.837** đồng.
- Chênh lệch LNST thu nhập doanh nghiệp giữa báo cáo bán niên năm 2020 so với cùng kỳ năm trước giảm: 60.098.024.509 đồng.

3. Nguyên nhân có sự chênh lệch:

LNST thu nhập doanh nghiệp giữa báo cáo bán niên năm 2020 giảm 60.098.024.509 đồng (tương đương 45%) so với cùng kỳ năm trước là do tác động xấu của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng không tốt tới kết quả kinh doanh TTC Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28 tháng 08 năm 2020 tại đường dẫn: <http://ttcland.vn/vi/co-dong.html>

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

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN *THL* *MR*



NGUYỄN THÙY VÂN

Nơi nhận:

- Như Trên
- Lưu: KT, VPCT.

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 2020



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 - 60

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 Kinh doanh ("GCNĐKDN") 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:

Bà Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

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 Nguyễn Thành Chương	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020

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:

Bà Nguyễn Thủy Vân
Ông Nguyễn Đăng Thanh

từ ngày 6 tháng 7 năm 2020
đến ngày 5 tháng 7 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty,

U
C
S
T
T

33
N
C
Đ
Đ

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 2020.

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 giữa niên độ 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 2020, 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 Thùy Vân
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61466670/22016013/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 28 tháng 8 năm 2020, và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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.

11
10
10
&
1
1
11

11
10
10
&
1
1
11

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 2020, 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 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

10
T
H
Y
A
11

10/8/20
2/10/20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.284.726.824.787	8.973.003.089.584
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	69.990.864.897	83.538.083.050
111	1. Tiền		47.308.939.156	61.210.930.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.681.925.741	22.327.152.266
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	102.994.006.438	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		102.994.006.438	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.796.049.926.636	4.608.397.414.474
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	363.437.466.274	555.962.421.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.894.708.090.399	1.352.772.211.492
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.943.574.296.480	2.089.640.340.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	594.419.299.001	610.111.667.010
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(89.225.518)	(89.225.518)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.283.084.871.939	4.159.537.510.162
141	1. Hàng tồn kho		4.283.084.871.939	4.159.537.510.162
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.607.154.877	21.028.820.665
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.287.946.600	1.221.307.716
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		22.412.039.061	12.473.430.082
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	7.907.169.216	7.334.082.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.956.657.101.730	1.911.874.324.969
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		330.230.606.097	331.350.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.413.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	33	516.666.657	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	328.300.721.858	328.300.721.858
220	II. Tài sản cố định		209.737.362.283	213.095.454.249
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	4.009.561.104	4.808.400.424
222	Nguyên giá		15.100.654.118	15.740.606.478
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.091.093.014)	(10.932.206.054)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	205.727.801.179	208.287.053.825
228	Nguyên giá		226.066.188.912	226.008.226.695
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.338.387.733)	(17.721.172.870)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	545.414.520.069	557.362.259.382
231	1. Nguyên giá		576.808.704.956	576.757.016.615
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(31.394.184.887)	(19.394.757.233)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.126.581.940	1.635.679.640
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.126.581.940	1.635.679.640
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	425.028.875.475	405.749.063.496
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		165.172.287.891	145.907.427.496
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		259.856.587.584	259.841.636.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		444.119.155.866	402.681.818.745
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	336.246.169.955	288.066.771.215
269	2. Lợi thế thương mại	17	107.872.985.911	114.615.047.530
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.241.383.926.517	10.884.877.414.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.451.787.970.292	6.147.209.710.070
310	I. Nợ ngắn hạn		5.008.524.808.748	4.912.998.633.069
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	137.586.172.509	150.989.947.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.162.575.247.996	1.231.294.824.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	77.106.220.761	94.228.902.926
314	4. Phải trả người lao động		1.402.667.500	1.712.985.104
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	295.705.404.258	289.307.619.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	44.087.650.709	79.960.193.351
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.850.679.673.991	1.712.251.807.582
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.411.055.393.677	1.338.275.937.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	28.326.377.347	14.976.414.814
330	II. Nợ dài hạn		1.443.263.161.544	1.234.211.077.001
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	134.620.679.400	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	61.927.239.649	38.328.609.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	55.961.335.591	54.468.018.118
338	4. Vay và nợ dài hạn	24	1.107.845.890.411	920.482.676.120
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	82.908.016.493	85.156.593.954
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.789.595.956.225	4.737.667.704.483
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.789.595.956.225	4.737.667.704.483
411	1. Vốn cổ phần	25	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25	333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	25	144.639.920.686	134.240.908.893
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	390.889.070.767	621.355.873.192
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		318.822.557.813	347.103.464.136
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		72.066.512.954	274.252.409.056
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	232.355.861.039	231.696.098.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.241.383.926.517	10.884.877.414.553



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	235.006.738.954	460.482.188.405
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(3.462.175.150)	(42.411.673.376)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	231.544.563.804	418.070.515.029
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(150.943.895.754)	(150.353.256.027)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.600.668.050	267.717.259.002
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	89.467.978.377	98.502.450.706
22 23	7. Chi phí hoạt động tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	31	(57.384.054.050) (49.631.263.915)	(109.135.439.620) (82.742.424.129)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	16.1	(4.792.139.605)	(6.767.391.938)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(4.716.085.094)	(17.381.726.828)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(38.567.471.027)	(80.565.051.625)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.608.896.651	152.370.099.697
31	12. Thu nhập khác		1.301.017.776	7.850.870.204
32	13. Chi phí khác		(4.486.761.324)	(7.604.252.888)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(3.185.743.548)	246.617.316
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		61.423.153.103	152.616.717.013
51	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	32.1	9.054.544.764	(40.916.765.060)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	2.248.577.461	21.124.347.884

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		72.726.275.328	132.824.299.837
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	25.1	72.066.512.954	134.301.730.892
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	659.762.374	(1.477.431.055)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	197	320
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	197	320



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		61.423.153.103	152.616.717.013
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		22.072.463.052	13.527.236.100
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(5.701.760.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(72.934.466.439)	(90.515.720.310)
06	Chi phí lãi vay	31	49.631.263.915	82.742.424.129
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.192.413.631	152.668.896.932
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(275.297.996.696)	185.072.163.582
10	Tăng hàng tồn kho		(124.328.172.997)	(196.716.544.080)
11	Tăng các khoản phải trả		55.629.075.449	212.195.976.295
12	Tăng chi phí trả trước		(49.246.037.624)	(12.811.447.668)
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.041.895.057)	(59.486.445.394)
15	Thuế TNDN đã nộp		(3.707.436.132)	(24.752.472.178)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.448.061.053)	(10.408.368.774)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(403.248.110.479)	245.761.758.715
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(756.357.209)	(10.299.620.594)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		280.897.340	7.952.054.128
23	Tiền chi cho vay		(177.444.932.691)	(328.672.326.238)
24	Tiền thu hồi cho vay		321.118.231.340	225.419.627.628
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(71.837.000.000)	(257.970.611.202)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.085.569.605	-
27	Thu lãi tiền gửi có kỳ hạn		2.111.813.971	2.572.548.546
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		129.558.222.356	(360.998.327.732)

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	26	-	22.400.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.114.105.099.927	915.815.646.109
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(853.962.429.957)	(854.413.516.781)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(109.204.034)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	25.3	-	(1.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		260.142.669.970	82.192.925.294
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(13.547.218.153)	(33.043.643.723)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.538.083.050	158.244.579.555
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	69.990.864.897	125.200.935.832



Nguyễn Văn Thanh
Người lập





Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020, Tập đoàn có mười hai (12) công ty con trực tiếp và năm (5) 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 Bất động sản 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 Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Quản lý BĐS 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 MTV 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 TNHH MTV Đầu tư Bất động sản 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 Bất động sản TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp và năm (5) công ty liên kết 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 liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	24,00
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 Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	34,30	36,90

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 16.1)

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 2020 là 323 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 416).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020.

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 2020 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 2020 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 báo cáo 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 2020 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	46 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 2020 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

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 2020 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ghi 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 2020 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 bàn giao cho khách hàng.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 2020 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 2020 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 của họ.

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. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 4.900.000 cổ phần tương ứng 98% của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An ("TTC Land Long An") cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh với tổng giá phí chuyển nhượng là 56.118.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Theo đó, TTC Land Long An không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	82.270.402	153.245.550
Tiền gửi ngân hàng	47.226.668.754	61.057.685.234
Các khoản tương đương tiền (*)	22.681.925.741	22.327.152.266
TỔNG CỘNG	69.990.864.897	83.538.083.050

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 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 24).

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 từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,8%/năm đến 7,2%/năm.

Một số khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 102.694.006.438 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	122.931.668.592	332.589.293.374
Phải thu các bên khác (*)	240.505.797.682	223.373.127.784
TỔNG CỘNG	363.437.466.274	555.962.421.158

(*) 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 đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho các bên khác	1.562.936.121.068	1.244.032.211.492
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (*)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	262.313.352.345	237.086.352.345
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt (***)	207.615.583.699	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	181.056.244.072
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	128.000.000.000
- Khác	261.950.940.952	175.889.615.075
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	331.771.969.331	108.740.000.000
TỔNG CỘNG	1.894.708.090.399	1.352.772.211.492

(*) 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.

(***) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo hợp đồng xây dựng và lắp đặt của dự án Carillon 7, tọa lạc tại 47/67 Lương Minh Nguyệt, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33) (*)	1.722.051.190.332	1.887.455.340.332
Cho vay bên khác (**)	221.523.106.148	202.185.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.943.574.296.480</u>	<u>2.089.640.340.332</u>

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.397.327.550.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 3 năm 2021	6,0 - 10,5
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	10,0
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công Huỳnh Thảo Linh	72.218.850.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	12,0
	41.500.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2020	11,0
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	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 10 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	10,5
TỔNG CỘNG	<u>1.722.051.190.332</u>		

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	32.360.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2020 đến ngày 29 tháng 11 năm 2020	11,5 - 12,0
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	22.363.106.148	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	10,5
Đặng Nhân Dung	10.800.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2021	10,5
TỔNG CỘNG	<u>221.523.106.148</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	594.419.299.001	610.111.667.010
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	350.340.642.741	263.909.943.752
Phải thu ủy thác đầu tư	73.990.509.000	73.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	59.168.206.486	55.769.763.596
Ký quỹ, ký cược	58.272.209.000	57.413.000.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.206.444.834	17.218.104.414
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền chọn mua căn hộ	-	97.264.200.000
Khác	27.054.113.273	36.158.972.581
Dài hạn	328.300.721.858	328.300.721.858
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.752.927.660	10.752.927.660
TỔNG CỘNG	922.720.020.859	938.412.388.868

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	519.691.288.237	633.879.660.260
Phải thu các bên khác	403.028.732.622	304.532.728.608

- (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 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 2020, dự án này đã hoàn thành và đang trong quá trình quyết toán.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này đã hoàn thiện đưa vào cho thuê và bàn giao cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	4.212.782.524.096	4.145.164.001.718
- Dự án Jamona City (i)	1.965.154.368.170	1.954.113.327.359
- Dự án Charmington Dragonic	573.105.102.601	572.646.682.502
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	466.856.782.238	463.327.030.047
- Dự án Carillon 7 (i)	454.749.842.699	404.857.644.504
- Dự án Jamona Home Resort	211.092.330.744	286.064.356.692
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.498.309.169
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8 (i)	100.094.070.948	73.291.340.187
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	68.543.898.574	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	58.728.560.518	35.331.091.935
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	20.268.574.937	17.940.886.016
- Dự án Charmington La Pointe (ii)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Dự án Jamona Golden Silk (i)	7.737.742.783	4.219.033.304
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Các dự án khác	54.536.711.625	46.163.357.788
Hàng hóa bất động sản	69.955.829.352	13.906.041.451
Nguyên vật liệu	289.952.127	293.840.627
Công cụ và dụng cụ	56.566.364	59.966.364
Hàng hóa	-	113.660.002
TỔNG CỘNG	<u>4.283.084.871.939</u>	<u>4.159.537.510.162</u>

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 24.2 và 24.3).

(i) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 57.850.141.735 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 43.136.244.898 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.

(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 HĐHTKD, 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí hoa hồng	317.052.319.296	269.708.359.257
Công cụ, dụng cụ	16.792.946.551	17.202.197.097
Khác	2.400.904.108	1.156.214.861
TỔNG CỘNG	<u>336.246.169.955</u>	<u>288.066.771.215</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.332.069.713	1.290.830.909	12.868.614.947	15.740.606.478
Mua mới	-	-	159.090.909	-	159.090.909
Thanh lý	-	-	(289.876.364)	(46.500.000)	(336.376.364)
Xóa sổ	-	(11.272.727)	-	(451.394.178)	(462.666.905)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	249.090.909	1.320.796.986	1.160.045.454	12.370.720.769	15.100.654.118
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	1.082.198.723	-	6.539.896.438	7.622.095.161
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.159.217.514)	(318.850.856)	(9.267.319.500)	(10.932.206.054)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.576)	(36.051.828)	(83.387.624)	(525.160.105)	(665.357.133)
Thanh lý	-	-	31.403.268	12.400.000	43.803.268
Xóa sổ	-	11.272.727	-	451.394.178	462.666.905
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(207.575.760)	(1.183.996.615)	(370.835.212)	(9.328.685.427)	(11.091.093.014)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	172.852.199	971.980.053	3.601.295.447	4.808.400.424
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	41.515.149	136.800.371	789.210.242	3.042.035.342	4.009.561.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vị tính	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	209.602.614.181	13.792.520.696	2.613.091.818	226.008.226.695
Mua mới	-	106.364.000	-	106.364.000
Xóa sổ	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	209.602.614.181	13.850.482.913	2.613.091.818	226.066.188.912
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(11.257.154.993)	(5.010.829.206)	(1.453.188.671)	(17.721.172.870)
Hao mòn trong kỳ	(1.842.479.910)	(702.455.982)	(120.680.754)	(2.665.616.646)
Xóa sổ	-	48.401.783	-	48.401.783
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(13.099.634.903)	(5.664.883.405)	(1.573.869.425)	(20.338.387.733)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	198.345.459.188	8.781.691.490	1.159.903.147	208.287.053.825
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	196.502.979.278	8.185.599.508	1.039.222.393	205.727.801.179
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)	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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	576.757.016.615
Tăng khác	<u>51.688.341</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>576.808.704.956</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(19.394.757.233)
Khấu hao trong kỳ	<u>(11.999.427.654)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(31.394.184.887)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>557.362.259.382</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>545.414.520.069</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:

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	45.294.176.843	9.892.336.972
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	9.404.904.056	3.243.511.486

Các khoản tiền thuê thu được trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	165.172.287.891	145.907.427.496
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	<u>259.856.587.584</u>	<u>259.841.636.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>425.028.875.475</u>	<u>405.749.063.496</u>

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019		
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Giá trị ghi sổ VND		Giá trị ghi sổ VND	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng")	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	34,30	36,90	92.685.987.961	49,00	68.600.497.157
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	21.713.812.839	23,89	19.925.654.829
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(i)	36.874.396.599	12,09	43.893.399.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	12.898.090.492	60,00	12.487.875.793
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
TỔNG CỘNG					165.172.287.891		145.907.427.496

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá trị đầu tư		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	173.312.048.907	627.415.493.044
Tăng trong kỳ	<u>24.057.000.000</u>	<u>94.385.912.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>197.369.048.907</u>	<u>721.801.405.044</u>
Phân lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(27.404.621.411)	(24.606.343.085)
Lỗ từ các công ty liên kết	(4.792.139.605)	(6.767.391.938)
Cổ tức được chia	-	(2.462.400.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(32.196.761.016)</u>	<u>(33.836.135.023)</u>
Giá trị đầu tư còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>145.907.427.496</u>	<u>602.809.149.959</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>165.172.287.891</u>	<u>687.965.270.021</u>

16.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019		VND	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ Giá gốc (VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)
		(VND)		(VND)		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	9.527.468	257.241.636.000	19,05	9.527.468	257.241.636.000	19,05
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	1.000.000.000	3,17	100.000	1.000.000.000	3,17
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	1.600.000.000	7,40	160.000	1.600.000.000	7,40
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	14.951.584	0,62	-	-	-
TỔNG CỘNG		<u>259.856.587.584</u>		<u>259.841.636.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. LỢI THÉ THƯƠNG MẠI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	143.694.480.800	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-	79.019.692.336
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>143.694.480.800</u>	<u>222.714.173.136</u>
Phân bổ lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(29.079.433.270)	(15.019.466.456)
Phân bổ trong kỳ	(6.742.061.619)	(7.174.764.135)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(35.821.494.889)</u>	<u>(22.194.230.591)</u>
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>114.615.047.530</u>	<u>128.675.014.344</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>107.872.985.911</u>	<u>200.519.942.545</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên khác:	117.008.996.594	132.777.624.590
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bình Minh	19.048.328.056	19.548.328.056
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	10.720.389.517	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	15.528.294.908	11.062.190.199
- Khác	71.711.984.113	102.167.106.335
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>20.577.175.915</u>	<u>18.212.323.220</u>
TỔNG CỘNG	<u>137.586.172.509</u>	<u>150.989.947.810</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên khác (*)	1.162.575.247.996	1.212.292.240.528
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	19.002.583.642
TỔNG CỘNG	<u>1.162.575.247.996</u>	<u>1.231.294.824.170</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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.334.082.867	572.393.158	-	7.906.476.025
Thuế thu nhập cá nhân	-	693.191	-	693.191
TỔNG CỘNG	7.334.082.867	573.086.349	-	7.907.169.216
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.671.406.865	15.010.616.444	(27.772.597.340)	69.909.425.969
Thuế giá trị gia tăng	6.577.697.242	26.113.989.706	(30.029.391.854)	2.662.295.094
Tiền thuế đất	2.164.039.200	2.164.039.200	(2.164.039.200)	2.164.039.200
Thuế thu nhập cá nhân	2.807.459.619	6.294.932.164	(6.733.238.885)	2.369.152.898
Các loại thuế khác	8.300.000	3.307.600	(10.300.000)	1.307.600
TỔNG CỘNG	94.228.902.926	49.586.885.114	(66.709.567.279)	77.106.220.761

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	295.705.404.258	289.307.619.314
Chi phí xây dựng phải trả	202.720.349.253	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	49.365.143.933	44.170.368.837
Chi phí bồi thường đất, thuế đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí môi giới	-	126.374.385
Khác	5.337.077.542	9.718.733.333
Dài hạn	134.620.679.400	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	134.620.679.400	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	430.326.083.658	425.082.798.714

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	44.087.650.709	79.960.193.351
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	20.406.159.509	19.639.326.311
Tiền cho thuê nhận trước	23.681.491.200	60.320.867.040
Dài hạn	61.927.239.649	38.328.609.409
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	12.644.769.409	12.644.769.409
Tiền cho thuê nhận trước	49.282.470.240	25.683.840.000
TỔNG CỘNG	106.014.890.358	118.288.802.760

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc bán và cho thuê 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.

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.850.679.673.991	1.712.251.807.582
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.784.886.037.749	1.652.560.804.277
Cổ tức, lãi vay phải trả	27.706.328.912	18.481.463.568
Ký cược, ký quỹ	18.739.664.050	23.800.735.920
Quý bảo tri	12.060.829.150	10.560.829.150
Khác	7.286.814.130	6.847.974.667
Dài hạn	55.961.335.591	54.468.018.118
Ký cược, ký quỹ	55.961.335.591	54.368.018.118
Khác	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.906.641.009.582	1.766.719.825.700
Trong đó:		
<i>Phải trả người bán khác</i>	1.868.807.512.348	1.722.475.915.905
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	37.833.497.234	44.243.909.795

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ngắn hạn	1.338.275.937.998	832.491.885.636	(826.962.429.957)	67.250.000.000	1.411.055.393.677
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.1)	680.381.064.072	544.844.941.327	(331.086.355.716)	-	894.139.649.683
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	347.608.873.927	287.646.944.309	(307.276.074.241)	-	327.979.743.995
Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 24.3)	279.000.000.000	-	(175.000.000.000)	-	104.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (Thuyết minh số 24.2)	31.285.999.999	-	(13.600.000.000)	67.250.000.000	84.935.999.999
Dài hạn	920.482.676.120	281.613.214.291	(27.000.000.000)	(67.250.000.000)	1.107.845.890.411
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3)	848.482.676.120	1.613.214.291	-	-	850.095.890.411
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	72.000.000.000	280.000.000.000	(27.000.000.000)	(67.250.000.000)	257.750.000.000
TỔNG CỘNG	2.258.758.614.118	1.114.105.099.927	(853.962.429.957)	-	2.518.901.284.088
Trong đó:					
Vay từ bên khác	2.096.482.537.739				2.205.162.234.146
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	162.276.076.379				313.739.049.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Vay từ cá nhân	498.716.909.956	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021	0,0 – 12,0
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	194.500.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	6,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	59.750.000.000	Ngày 30 tháng 10 năm 2020	10,5
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	29.650.000.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 8 năm 2020	9,8
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	28.431.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2020	10,0
Công Ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	28.400.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	8,0
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	23.677.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2020	10,0
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	16.000.000.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2020	5,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 7 năm 2020	10,0
Công ty TNHH MTV Tư vấn CENC	4.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2021 đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	914.739.727	Ngày 30 tháng 10 năm 2020	11,0
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	600.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	10,5
TỔNG CỘNG	894.139.649.683		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	90.000.000.000	Từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2021	8,45	Tài trợ dự án Carillon 7	Tương đương tiền và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Khoản vay 2	29.934.724.240	Từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 1 năm 2021	9,20	Bổ sung vốn lưu động	Tương đương tiền và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Khoản vay 3	19.996.525.342	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,70	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 4	36.992.267.738	Ngày 18 tháng 8 năm 2020	6,80	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5

Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2021	9,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công Ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP.HCM
-------------	----------------	------------------	------	----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	33.697.944.720	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2020	5,40 - 7,50	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM
-------------	----------------	----------------------------------	-------------	----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt

Khoản vay 1	19.358.281.955	Từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Ba (3) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Đường Lê Ngã, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, TP.HCM và Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP.HCM
-------------	----------------	---------------------------------	-------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TỔNG CỘNG 327.979.743.995

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------------------	--------------	-------------------	----------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	280.000.000.000	Từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2025	11,50	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
-------------	-----------------	---------------------------------	-------	--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu

Khoản vay 1	45.000.000.000	Ngày 26 tháng 11 năm 2022	11,00	Tài trợ dự án Jamona Golden Silk	5.400.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu nắm giữ bởi May Tiến Phát; và hợp đồng mua ba (3) căn hộ thuộc dự án Jamona Golden Silk
-------------	----------------	---------------------------	-------	----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	17.685.999.999	Tháng 11 năm 2021	11,10	Tài trợ dự án Carillon 5	Quyền sử dụng đất liên quan đến dự án Carillon 5 tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM
-------------	----------------	-------------------	-------	--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TỔNG CỘNG	342.685.999.999
------------------	------------------------

Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	84.935.999.999
Vay dài hạn	257.750.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu dài hạn phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	9,75	Tài trợ Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam	300.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ dự án Carillon 7	54.530.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công Quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 trệt Tân Đa, phường 10, Quận 5, TP.HCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TP.HCM
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	10,95	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Khoản trái phiếu 2	100.000.000.000	Ngày 12 tháng 7 năm 2021	11,50 - 11,55	Bổ sung vốn lưu động	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu dài hạn phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau (tiếp theo):

<i>Tổ chức sắp xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> (VND)	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.827,5 m2 tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong	2.000.000.000	Ngày 7 tháng 9 năm 2020	11,50	Bổ sung vốn lưu động	95 quyền sử dụng đất có diện tích 13.8275 m2 tại 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
TỔNG CỘNG	954.095.890.411				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	104.000.000.000				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	850.095.890.411				

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *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	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Vào 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	134.301.730.892	134.301.730.892
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.811.325.289)	(13.811.325.289)
Vào 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

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 *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 2020							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	134.240.908.893	24.890.292.522	621.355.873.192	4.505.971.605.818
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	72.066.512.954	72.066.512.954
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	271.336.280.000	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.399.011.793	-	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	144.639.920.686	24.890.292.522	390.889.070.767	4.557.240.095.186

(*) Vào ngày 7 tháng 2 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu với giá trị là 271.136.250.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 10 năm 2019.

Vào ngày 5 tháng 5 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNEKDN điều chỉnh lần thứ 33 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.663.563.030.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675

25.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Vốn cổ phần		
Vào ngày 1 tháng 1	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng trong kỳ	271.336.280.000	-
Vào ngày 30 tháng 6	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>
Cổ tức công bố	271.336.280.000	1.500.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã phát hành	271.336.280.000	-
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	1.500.000.000

26. LỢI ÍCH CỦA CÔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Vốn điều lệ đã góp	203.342.847.003	203.342.847.003
Quý đầu tư và phát triển	50.946.860	50.946.860
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.962.067.176	28.302.304.802
TỔNG CỘNG	<u>232.355.861.039</u>	<u>231.696.098.665</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Vào ngày 1 tháng 1	231.696.098.665	225.875.992.329
Tăng vốn bằng tiền	-	22.400.000.000
Tăng vốn do hợp nhất kinh doanh	-	8.384.865.593
Lãi (lỗ) thuần trong kỳ	659.762.374	(1.477.431.055)
Cổ tức công bố và đã trả	-	(1.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(351.439.220)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>232.355.861.039</u>	<u>253.331.987.647</u>

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Vào ngày 1 tháng 1	14.976.414.814	12.674.216.412
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.798.023.586	14.162.764.507
Sử dụng quỹ	(7.448.061.053)	(11.441.572.850)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>28.326.377.347</u>	<u>15.395.408.069</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng doanh thu	235.006.738.954	460.482.188.405
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền</i>	112.827.359.867	203.933.885.394
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	59.348.538.558	224.407.145.273
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	54.591.252.802	22.694.389.234
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	8.239.587.727	9.446.768.504
Trừ	(3.462.175.150)	(42.411.673.376)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(3.462.175.150)	(42.411.673.376)
Doanh thu thuần	231.544.563.804	418.070.515.029
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền</i>	109.365.184.717	161.522.212.018
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	59.348.538.558	224.407.145.273
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	54.591.252.802	22.694.389.234
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	8.239.587.727	9.446.768.504
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	182.114.861.152	257.541.040.056
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	49.429.702.652	160.529.474.973

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu nhập lãi cho vay	73.702.832.538	75.266.201.610
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	4.015.344.681	5.156.525.974
Khác	11.749.801.158	18.079.723.122
TỔNG CỘNG	89.467.978.377	98.502.450.706

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	105.027.560.980	92.510.045.717
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	19.744.091.894	9.808.052.449
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	19.295.710.363	39.354.131.626
Giá vốn dịch vụ khác	6.876.532.517	8.681.026.235
TỔNG CỘNG	150.943.895.754	150.353.256.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng	4.716.085.094	17.381.726.828
Chi phí nhân viên	4.518.201.426	4.399.980.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.308.323	12.419.001.695
Khác	136.575.345	562.744.266
Chi phí quản lý doanh nghiệp	38.567.471.027	80.565.051.625
Chi phí nhân viên	10.600.121.632	33.492.260.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.720.286.704	25.657.111.109
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	7.174.764.135
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.666.264.912	3.414.031.329
Chi phí thiết bị văn phòng	702.781.566	1.464.978.793
Khác	7.135.954.594	9.361.906.048
TỔNG CỘNG	<u>43.283.556.121</u>	<u>97.946.778.453</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	49.631.263.915	82.742.424.129
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	3.588.214.284
Chiết khấu thanh toán	1.345.209.677	15.318.892.908
Chi phí tài chính khác	4.794.366.167	7.485.908.299
TỔNG CỘNG	<u>57.384.054.050</u>	<u>109.135.439.620</u>

32. 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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 (Thu nhập) chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.213.118.407	53.396.312.351
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(23.267.663.171)	(12.479.547.291)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.248.577.461)	(21.124.347.884)
TỔNG CỘNG	(11.303.122.225)	19.792.417.176

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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.423.153.103	152.616.717.013
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	12.284.630.621	30.523.343.403
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	302.419.546	7.186.430.114
Ảnh hưởng của việc chia lỗ từ các công ty liên kết	958.427.921	1.354.745.283
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	538.541.548	350.357.703
Phân bổ lợi thế thương mại	1.348.412.324	-
Thu nhập không chịu thuế	(3.467.891.014)	-
Lỗ tính thuế được sử dụng	-	(7.142.912.036)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(23.267.663.171)	(12.479.547.291)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(11.303.122.225)	19.792.417.176

32.2 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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	40.455.073.695	39.332.160.577	1.122.913.118	17.119.929.210
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(22.202.060.075)	(23.327.724.418)	1.125.664.343	3.107.984.248
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	896.434.426
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(82.908.016.493)	(85.156.593.954)	2.248.577.461	21.124.347.884
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi cho vay	211.045.000.000	279.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	61.304.159.742	55.294.177.162
		Cho vay	35.300.000.000	279.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	3.129.064.500	40.855.468.723
		Cho thuê văn phòng	2.758.059.700	2.758.037.700
		Mua hàng hóa và dịch vụ	2.135.488.200	48.800.047.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ 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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thu hồi cho vay	47.781.150.000	-
		Trả nợ vay	44.000.000.000	-
		Vay	14.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.070.268.491	-
		Cung cấp dịch vụ	1.017.879.675	99.474.069.285
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Trả nợ vay	11.828.000.000	43.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	40.065.650.000	16.810.582.387
		Mua hàng hóa và dịch vụ	3.036.171.890	797.618.463
		Thu nhập lãi cho vay	998.216.069	735.015.454
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	4.273.260.276	4.249.780.824
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.459.048.777	247.406.733
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	9.352.935.567	1.178.154.928
		Thu nhập lãi cho vay	5.295.452.055	5.261.260.274
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Vay	94.500.000.000	-
		Thu hồi cho vay	22.304.029.880	-
		Cho vay	7.976.029.880	7.370.000.000
Ông Trần Lam Thông	Cổ đông	Tạm ứng	16.956.063.860	-
		Thu hồi tạm ứng	12.374.055.324	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	40.594.684.630	1.022.149.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	2.346.210.617	-
Công ty TNHH Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Tạm ứng	128.429.000.000	-
		Mua hàng hóa	55.704.384.089	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Sổ 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu khách hàng				
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất động sản Minh Anh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	81.000.000.000	208.500.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	28.422.253.700	64.264.644.561
Nguyễn Hữu Đạt	Thành viên Hội đồng Quản trị	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.513.197.451	10.513.197.451
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	592.639.108	4.355.475.053
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	270.000.000	28.740.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	291.510.549
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	102.388.000	33.165.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	47.905.000	34.815.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	14.025.000	14.025.000
Bùi Tiến Thắng	Chủ tịch công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	6.926.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Cổ đồng	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	142.275.135
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.905.000
			122.931.668.592	332.589.293.374
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	189.929.000.000	61.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	141.408.266.106	41.655.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	434.703.225	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	5.200.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000
			331.771.969.331	108.740.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.397.327.550.000	1.500.622.550.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
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 Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cho vay	72.218.850.000	120.000.000.000
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Cho vay	41.500.000.000	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	Cho vay	16.616.000.000	16.616.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	13.663.095.887	13.663.095.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	-	14.328.000.000
			1.722.051.190.332	1.887.455.340.332
Phải thu về cho vay dài hạn				
Trần Lam Thông	Cổ đồng	Cho vay	516.666.657	616.666.659
Phải thu khác				
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HĐHTKD	231.321.579.830	253.765.946.800
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay Cho mượn	209.476.787.175 7.086.247.256	156.576.195.238 -
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cổ tức công bố Thu nhập từ cho vay	28.760.918.547 179.190.000	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	18.191.010.280	13.917.750.004
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	16.231.856.165	57.350.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	3.343.685.446	2.526.145.679
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	2.943.092.828	2.712.301.369
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	2.066.857.261	1.188.169.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn Khác	- 61.397.275	97.264.200.000 61.397.275
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Thu nhập từ cho vay Khác	- 17.260.274	1.492.151.675 -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Cổ đông	Khác	11.405.900	11.405.900
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	-	28.760.918.547
Trần Lam Thông	Cổ đông	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	-	13.379.940.012
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Khác	-	2.698.930.445
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	-	1.294.207.942
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Khác	-	860.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết	Khác	-	20.000.000
			519.691.288.237	633.879.660.260

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	10.669.163.022	5.978.069.144
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.908.445.879	5.026.291.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.500.000.000	1.726.722.673
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.151.650.733	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.561.722.673	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	536.378.368	536.378.368
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	100.000.000	936.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	48.902.050	48.902.050
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	42.438.000	392.384.358
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	40.680.000	6.000.000
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám Đốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.795.190	2.147.602.261
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.349.037.020
			20.577.175.915	18.212.323.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Vũ Quốc Thái	Tổng giám đốc	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	17.550.000.742
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.017.879.675
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
			-	19.002.583.642
Phải trả ngắn hạn khác				
Trần Lam Thông	Cổ đông	Thu hộ	15.615.647.914	17.386.797.674
Huỳnh Thảo Linh	Chủ tịch công ty con	Thu hộ	17.145.765.000	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đầu tư khác	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Chi phí lãi vay	1.663.063.011	-
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Khác	1.038.843.225	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	317.534.248	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Chi phí lãi vay	51.780.822	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	863.014	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	-	9.552.124.154
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Tạm ứng mua bất động sản đầu tư	-	100.000.000
Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	Khác	-	20.379.742
			37.833.497.234	44.243.909.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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	Số cuối năm	Số đầu năm	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Vay	194.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Vay	59.750.000.000	59.750.000.000	
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Vay	23.677.000.000	23.552.000.000	
Vay từ các cổ đông	Cổ đông	Vay	25.712.049.942	22.646.076.379	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	9.500.000.000	9.500.000.000	
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	600.000.000	-	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	-	30.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan khác	Vay	-	11.828.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	5.000.000.000	
			313.739.049.942	162.276.076.379	

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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.980.774.728	7.834.767.410
Lương Ban Tổng Giám đốc	2.665.395.831	8.480.362.523
TỔNG CỘNG	6.646.170.559	16.315.129.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	72.066.512.954	134.301.730.892
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>-</u>	<u>(17.222.550.242)</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	72.066.512.954	117.079.180.650
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	<u>366.356.303</u>	<u>366.356.303</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	197	320

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 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 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả cổ tức vào ngày 7 tháng 2 năm 2020.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 2020, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	4.083.647.595	11.618.470.177
Trên 1 đến 5 năm	16.334.590.379	41.161.547.144
Trên 5 năm	138.316.375.593	383.870.422.581
TỔNG CỘNG	158.734.613.567	436.650.439.902

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 2020, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	7.186.873.102	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	26.231.088.452	22.176.000.000
Trên 5 năm	70.396.342.054	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	103.814.303.608	87.318.000.000

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng các 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	3.538.556.430.364	2.999.628.867.890	538.927.562.474
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	1.739.598.000.000	55.986.355.601	1.683.611.644.399
Dự án Carillon 5	278.858.312.607	238.951.361.275	39.906.951.332
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.238.090.955	930.003.771.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	402.102.450.813	449.964.605.551
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	55.192.452.879	96.051.728.939
TỔNG CỘNG	7.495.565.843.153	3.757.099.579.413	3.738.466.263.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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 Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

