

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.901.548.859.904	8.973.003.089.584
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	182.715.930.364	83.538.083.050
111	1. Tiền		152.289.558.611	61.210.930.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.426.371.753	22.327.152.266
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	91.620.546.021	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		91.620.546.021	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.234.601.719.498	4.608.397.414.474
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	256.750.568.167	555.962.421.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.253.955.994.234	1.352.772.211.492
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.111.259.244.445	2.089.640.340.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	612.725.138.170	610.111.667.010
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(89.225.518)	(89.225.518)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.356.110.889.718	4.159.537.510.162
141	1. Hàng tồn kho		4.356.110.889.718	4.159.537.510.162
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		36.499.774.303	21.028.820.665
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.821.396.048	1.221.307.716
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		25.778.778.218	12.473.430.082
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.899.600.037	7.334.082.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.968.398.658.861	1.911.874.324.969
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		75.828.485.640	331.350.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.306.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	74.522.268.058	328.300.721.858
220	II. Tài sản cố định		211.104.514.214	213.095.454.249
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.637.191.610	4.808.400.424
222	Nguyên giá		15.100.654.118	15.740.606.478
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.463.462.508)	(10.932.206.054)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	207.467.322.604	208.287.053.825
228	Nguyên giá		229.224.601.412	226.008.226.695
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.757.278.808)	(17.721.172.870)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	539.440.779.632	557.362.259.382
231	1. Nguyên giá		576.808.704.956	576.757.016.615
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.367.925.324)	(19.394.757.233)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.250.923.040	1.635.679.640
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.250.923.040	1.635.679.640
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	696.871.846.093	405.749.063.496
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		694.256.894.509	145.907.427.496
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.614.951.584	259.841.636.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		443.902.110.242	402.681.818.745
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	339.400.155.141	288.066.771.215
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
269	3. Lợi thế thương mại	18	104.501.955.101	114.615.047.530
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.869.947.518.765	10.884.877.414.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.059.841.229.464	6.147.209.710.070
310	I. Nợ ngắn hạn		5.006.649.351.285	4.912.998.633.069
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	145.814.565.224	150.989.947.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.352.640.061.367	1.231.294.824.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	71.252.296.237	94.228.902.926
314	4. Phải trả người lao động		1.331.150.860	1.712.985.104
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	307.688.222.574	289.307.619.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	42.908.124.754	79.960.193.351
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.871.792.816.292	1.712.251.807.582
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.185.022.417.351	1.338.275.937.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		28.199.696.626	14.976.414.814
330	II. Nợ dài hạn		2.053.191.878.179	1.234.211.077.001
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	135.820.890.880	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	56.684.341.550	38.328.609.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	56.352.780.423	54.468.018.118
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	1.721.520.690.411	920.482.676.120
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		82.813.174.915	85.156.593.954
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.810.106.289.301	4.737.667.704.483
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.810.106.289.301	4.737.667.704.483
411	1. Vốn cổ phần	26	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	26	333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ	26	-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26	144.639.920.686	134.240.908.893
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	409.508.709.139	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		90.686.151.326	274.252.409.056
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	234.246.555.743	231.696.098.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.869.947.518.765	10.884.877.414.553



Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	112.561.154.899	341.665.682.340	347.567.893.853	802.147.870.745
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	212.661.156	20.281.440.716	3.674.836.306	62.693.114.092
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	112.348.493.743	321.384.241.624	343.893.057.547	739.454.756.653
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	82.276.416.978	313.187.644.857	233.220.312.732	463.540.900.884
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.072.076.765	8.196.596.767	110.672.744.815	275.913.855.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	40.316.120.076	98.181.386.095	129.784.098.453	196.683.836.801
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	30	29.385.942.678	35.745.001.458	86.769.996.728	144.880.441.078
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		27.375.808.714	32.466.217.510	77.007.072.629	115.208.641.639
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		277.970.618	137.286.933.756	(4.514.168.987)	130.519.541.818
25	9. Chi phí bán hàng	29	3.099.228.023	11.050.174.715	7.815.313.117	28.431.901.543
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	18.058.921.761	28.272.480.455	56.626.392.788	108.837.532.080
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.122.074.997	168.597.259.990	84.730.971.648	320.967.359.687
31	12. Thu nhập khác	31	1.378.574.611	2.063.778.082	2.679.592.387	9.914.648.286
32	13. Chi phí khác	31	395.777.914	1.094.543.312	4.882.539.238	8.698.796.200
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	982.796.697	969.234.770	(2.202.946.851)	1.215.852.086

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		21.104.871.694	169.566.494.760	82.528.024.797	322.183.211.773
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		621.620.196	1.026.731.725	(8.432.924.568)	41.943.496.785
52	17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại		(94.841.578)	(5.381.339.563)	(2.343.419.039)	(26.505.687.447)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.578.093.076	173.921.102.598	93.304.368.404	306.745.402.435
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		18.619.638.372	169.918.278.672	90.686.151.326	304.220.009.564
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.958.454.704	4.002.823.926	2.618.217.078	2.525.392.871

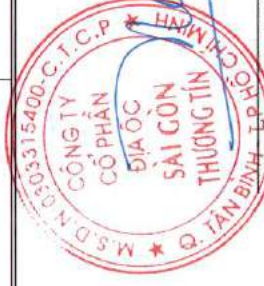
VND




Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý III năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		82.528.024.797	322.183.211.773
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		32.697.426.180	22.576.577.379
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(5.701.760.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(117.599.393.867)	(109.848.240.053)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		4.514.168.987	(130.519.541.818)
06	Chi phí lãi vay		77.007.072.629	115.208.641.639
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		79.147.298.726	213.898.888.920
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(269.191.815.433)	258.844.622.313
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(196.625.067.897)	(120.473.180.408)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		246.578.473.552	(91.610.036.173)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(51.933.472.258)	(15.762.588.817)
14	Tiền lãi vay đã trả		(58.640.574.365)	(115.208.641.639)
15	Thuế TNDN đã nộp		(2.544.884.271)	(25.380.899.339)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.574.741.774)	(10.732.553.401)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(260.784.783.720)	93.575.611.456
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.528.042.121)	(11.728.274.226)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		280.897.340	6.597.925.420
23	Tiền chi cho vay		(937.272.396.173)	(1.141.593.883.882)
24	Tiền thu hồi cho vay		925.150.873.931	1.046.924.540.738
25	Tiền chi mua công ty con		-	(292.980.458.182)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(344.622.000.000)	(163.584.699.202)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.985.048.416	426.842.858.182
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		22.183.755.997	111.319.840.720
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(287.821.862.610)	(18.202.150.432)

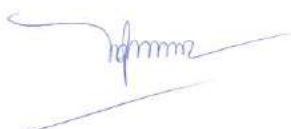
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	22.400.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.838.851.898.435	1.633.441.159.900
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.191.067.404.791)	(1.821.575.416.749)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(109.204.034)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		-	(1.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		647.784.493.644	(167.343.460.883)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		99.177.847.314	(91.969.999.859)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.538.083.050	158.244.579.555
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		182.715.930.364	66.274.579.696



Nguyễn Văn Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn có mười hai công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Hồ Chí Minh (“HCMC”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (“Năng lượng”)	HCMC	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS 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 BĐS Sài Gòn Thương Tín (“Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, sáu công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con (tiếp theo)					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	Long An	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89	23,89
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Tây Ninh	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	38,08	39,05
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	34,30	36,90
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	(*)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 8 tháng 8 năm 2019. 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Chuyển nhượng cổ phần công ty CP Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An (TTCLand LA)

Vào ngày 09 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn cổ phần TTCLand LA cho công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh – một bên thứ ba. Việc chuyển nhượng CP ảnh hưởng đến BCĐKT hợp nhất của Tập đoàn tại ngày bán như sau:

	<i>VND</i> <i>Giá trị thuần được xác định</i> <i>tại ngày bán</i>
Tiền và tương đương tiền	17.334.120
Trả trước người bán	102.306.700
Phải thu về cho vay	47.650.000.000
Phải thu khác	544.236.405
Hàng tồn kho	763.559.780
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	222.273
Phải trả người bán	(93.502.650)
Thuế phải nộp	(921.612)
Phải trả khác	(6.340.980)
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	48.976.894.036
Tổng giá vốn khoản đầu tư	48.976.894.036
Tổng giá bán	49.000.000.000
Lãi từ việc bán công ty con	23.105.964

4.2 Nhận chuyển nhượng cổ phần công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công ("TTCIZ")

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần của TTCIZ từ đối tác bên ngoài, qua đó, Tập đoàn đã nâng tỉ lệ kiểm soát tại TTCIZ từ 19,05% lên 39,05% và trở thành công ty liên kết tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	450.047.659	153.245.550
Tiền gửi ngân hàng	151.839.510.952	61.057.685.234
Các khoản tương đương tiền (*)	30.426.371.753	22.327.152.266
TỔNG CỘNG	182.715.930.364	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 dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên liên quan	25.403.098.347	71.612.820.775
- Công ty CP Máy Tiến Phát	25.403.098.347	64.264.644.561
- Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	-	6.926.700.000
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	421.476.214
Phải thu các bên khác	231.347.469.820	484.349.600.383
- Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	625.205.481	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	-	4.355.475.053
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	-	208.500.000.000
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	16.123.556.344	7.581.648.865
- Khác (*)	190.688.815.306	234.002.583.776
TỔNG CỘNG	256.750.568.167	555.962.421.158
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(89.225.518)	(89.225.518)
GIÁ TRỊ THUẦN	256.661.342.649	555.873.195.640

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho các bên liên quan	828.927.233.844	47.240.000.000
- Công ty CP May Tiến Phát	-	5.200.000.000
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	828.927.233.844	41.655.000.000
- Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	385.000.000
Trả trước cho các bên khác	1.425.028.760.390	1.305.532.211.492
- 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
- Lê Thị Giàu (*)	128.000.000.000	128.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	-	61.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (*)	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	188.943.445.159	-
- Khác	71.315.718.814	104.489.615.075
TỔNG CỘNG	2.253.955.994.234	1.352.772.211.492
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.253.955.994.234	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.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.111.259.244.445	2.089.640.340.332
Cho vay bên liên quan (*)	1.101.607.550.000	1.634.950.550.000
Cho vay bên khác (**)	1.009.651.694.445	454.689.790.332
Dài hạn	-	616.666.659
Cho vay bên khác (**)	-	616.666.659
TỔNG CỘNG	2.111.259.244.445	2.090.257.006.991
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.111.259.244.445	2.090.257.006.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.101.607.550.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	6,0%- 10,5%
TỔNG CỘNG	<u>1.101.607.550.000</u>		

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	10,50%
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 Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	32.360.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	11,0%-12,0%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	580.000.000.000	Ngày 04 tháng 10 năm 2020 đến ngày 17 tháng 9 năm 2021	12,0%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	16.616.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2020	9,0%
Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10,50%
Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2020	10,50%
Đặng Nhân Dung	2.450.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10,50%
Tổng cộng	<u>1.009.651.694.445</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	612.725.138.170	610.111.667.010
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	357.304.034.230	263.909.943.752
Ủy thác đầu tư	72.233.780.353	73.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	58.101.493.834	49.612.763.596
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.540.040.934	17.702.194.890
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.460.209.000	57.535.709.000
Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	-	97.264.200.000
Khác	41.698.406.152	41.709.173.105
Dài hạn	74.522.268.058	328.300.721.858
Phải thu từ các HĐHTKD	21.781.847.398	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	10.740.420.660	10.752.927.660
TỔNG CỘNG	687.247.406.228	938.412.388.868

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	4.285.826.722.803	4.145.164.001.718
- Dự án Jamona City	1.980.258.163.704	1.954.113.327.359
- Dự án Charmington Dragonic	573.741.636.300	572.646.682.502
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	466.152.815.112	463.327.030.047
- Dự án Carillon 7	516.569.426.280	404.857.644.504
- Dự án Jamona Home Resort	174.091.311.452	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	123.451.293.746	73.291.340.187
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	77.820.870.560	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	59.426.691.730	35.331.091.935
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	17.899.976.314	17.940.886.016
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Dự án Jamona Golden Silk	14.793.664.329	4.219.033.304
- Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
- Khác	49.706.335.017	46.163.357.788
Hàng hóa bất động sản để bán	69.951.563.352	14.019.701.453
Nguyên vật liệu	282.740.296	293.840.627
Công cụ và dụng cụ	49.863.267	59.966.364
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
TỔNG CỘNG	<u>4.356.110.889.718</u>	<u>4.159.537.510.162</u>

(i) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, Tập đoàn có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.821.396.048	1.221.307.716
Công cụ, dụng cụ	11.259.807	76.657.544
Khác	1.810.136.241	1.144.650.172
Dài hạn	339.400.155.141	288.066.771.215
Chi phí hoa hồng	323.311.213.987	269.708.359.257
Công cụ, dụng cụ	16.088.941.154	18.358.411.958
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>341.221.551.189</u>	<u>289.288.078.931</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.273.814.933	1.290.830.909	12.926.869.727	15.740.606.478
Mua mới	-	-	159.090.909	-	159.090.909
Thanh lý	-	-	(289.876.364)	(46.500.000)	(336.376.364)
Giảm khác	-	(11.272.727)	-	(451.394.178)	(462.666.905)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.428.975.549	15.100.654.118
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.100.962.734)	(318.850.864)	(9.325.574.272)	(10.932.206.054)
Khấu hao trong kỳ	(31.136.364)	(54.077.742)	(131.722.850)	(960.988.836)	(1.177.925.792)
Thanh lý	-	-	31.403.276	12.400.000	43.803.276
Giảm khác	-	11.272.727	-	591.593.343	602.866.070
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	(217.954.548)	(1.143.767.749)	(419.170.446)	(9.682.569.765)	(11.463.462.508)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	172.852.199	971.980.045	3.601.295.455	4.808.400.424
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	31.136.361	118.774.457	740.875.008	2.746.405.784	3.637.191.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	209.629.895.999	16.378.330.696	226.008.226.695
Mua mới	-	3.264.776.500	3.264.776.500
Giảm khác	-	(48.401.783)	(48.401.783)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>209.629.895.999</u>	<u>19.594.705.413</u>	<u>229.224.601.412</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(11.257.154.993)	(6.464.017.877)	(17.721.172.870)
Hao mòn trong kỳ	(2.763.719.865)	(1.320.787.856)	(4.084.507.721)
Giảm khác	-	48.401.783	48.401.783
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(14.020.874.858)</u>	<u>(7.736.403.950)</u>	<u>(21.757.278.808)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>198.372.741.006</u>	<u>9.914.312.819</u>	<u>208.287.053.825</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>195.609.021.141</u>	<u>11.858.301.463</u>	<u>207.467.322.604</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	576.757.016.615	
Mua mới	-	
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	
Tặng khác	51.688.341	
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>576.808.704.956</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(19.394.757.233)	
Khấu hao trong kỳ	(17.973.168.091)	
Thanh lý, nhượng bán	-	
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(37.367.925.324)</u>	
Giá trị còn lại:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>557.362.259.382</u>	
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>539.440.779.632</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	421.380.000	-
Phần mềm quản lý bán hàng CRM	829.543.040	1.635.679.640
TỔNG CỘNG	<u>1.250.923.040</u>	<u>1.635.679.640</u>

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	694.256.894.509	145.907.427.496
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.614.951.584	259.841.636.000
TỔNG CỘNG	<u>696.871.846.093</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 (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,09	(i)	36.149.410.827	12,09	(i)	43.893.399.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico Long An	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,89		22.600.625.257	23,89		19.925.654.829
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(ii)	12.764.125.722	60,00	(ii)	12.487.875.793
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	39,05		527.521.636.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	49,00		94.221.096.703	49,00		68.600.497.157
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(ii)	1.000.000.000	50,00	(ii)	1.000.000.000
TỔNG CỘNG					694.256.894.509			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 Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư SVG lần lượt là 60% và 50%. Tuy nhiên, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

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

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

	VND Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020
Giá trị đầu tư	
Ngày 01 tháng 01 năm 2020	173.312.048.907
Tăng trong kỳ	552.863.636.000
Giảm trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	726.175.684.907
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết	
Ngày 01 tháng 01 năm 2020	(27.404.621.411)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	(4.514.168.987)
Cổ tức được chia trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	(31.918.790.398)
Giá trị đầu tư còn lại	
Ngày 01 tháng 01 năm 2019	145.907.427.496
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	694.256.894.509

17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	VND Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	100.000	3,17	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	7,40	1.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	0,62	14.951.584
TỔNG CỘNG			2.614.951.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Lợi thế thương mại

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-
Phát sinh giảm khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>143.694.480.800</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(29.079.433.270)
Phân bổ trong kỳ	(10.113.092.429)
Giảm hao mòn khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(39.192.525.699)</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>114.615.047.530</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>104.501.955.101</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên liên quan	499.123	4.497.185.090
- Công ty CP May Tiến Phát	-	2.349.037.020
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	499.123	2.148.148.070
Phải trả bên khác	145.814.066.101	146.492.762.720
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	-	25.817.779.167
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	17.048.328.056	19.548.328.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	24.339.159.051	11.062.190.199
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	7.470.778.592	5.091.398.260
- Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	10.720.389.517	-
- Khác	86.235.410.885	84.973.067.038
TỔNG CỘNG	<u>145.814.565.224</u>	<u>150.989.947.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên liên quan	-	1.452.582.900
- Công ty CP Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	1.017.879.675
- Công ty Cổ phần SX XD Dịch vụ Hoa Đồng	-	434.703.225
Phải trả bên khác (*)	1.352.640.061.367	1.229.842.241.270
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	110.000.000.000	-
- Khác	884.128.061.367	1.229.842.241.270
TỔNG CỘNG	1.352.640.061.367	1.231.294.824.170

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế giá trị gia tăng	1.212.872.978	8.487.991.400
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.894.883.381	80.777.621.292
Thuế thu nhập cá nhân	1.886.125.942	2.794.010.937
Các loại thuế khác	3.258.413.936	2.169.279.297
TỔNG CỘNG	71.252.296.237	94.228.902.926

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	307.688.222.574	289.307.619.314
Chi phí xây dựng phải trả	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Plaza	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay	62.541.624.863	44.175.126.599
Khác	17.080.149.951	17.066.044.955
Dài hạn	135.820.890.880	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	135.820.890.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	443.509.113.454	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 (tiếp theo)
Quý III năm 2020

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	42.908.124.754	79.960.193.351
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	19.226.633.554	19.639.326.311
Tiền cho thuê nhận trước	23.681.491.200	60.320.867.040
Dài hạn	56.684.341.550	38.328.609.409
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	-
Tiền cho thuê nhận trước	56.684.341.550	38.328.609.409
TỔNG CỘNG	99.592.466.304	118.288.802.760

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.871.792.816.292	1.712.251.807.582
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.817.069.491.532	1.665.181.633.427
Ký cược, ký quỹ	18.546.991.985	21.829.815.920
Cổ tức phải trả	22.727.234.277	8.725.427.086
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.191.742.723	313.025.281
Khác	12.257.355.775	16.201.905.868
Dài hạn	56.352.780.423	54.468.018.118
Ký cược, ký quỹ	56.352.780.423	54.468.018.118
TỔNG CỘNG	1.928.145.596.715	1.766.719.825.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2020

25. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.185.022.417.351	1.338.275.937.998
Vay cá nhân (TM số 25.1)	468.898.083.545	417.470.064.072
Vay tổ chức (TM số 25.1)	185.466.769.607	259.461.000.000
Vay ngân hàng thương mại (TM số 25.2)	283.181.897.536	347.608.873.927
Vay cá nhân đến hạn trả (TM số 25.1)	2.450.000.000	3.450.000.000
Vay ngân hàng thương mại đến hạn trả (TM số 25.2)	75.025.666.663	31.285.999.999
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 25.3)	170.000.000.000	279.000.000.000
Dài hạn	1.721.520.690.411	920.482.676.120
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 25.2)	824.575.000.000	72.000.000.000
Trái phiếu dài hạn (TM số 25.3)	896.945.690.411	848.482.676.120
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 25.1)	-	-
TỔNG CỘNG	2.906.543.107.762	2.258.758.614.118

25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngắn hạn					
Vay từ cá nhân	468.898.083.545	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2019 đến ngày 25 tháng 02 năm 2021	9,0 - 12,5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	78.843.029.880	Ngày 22 tháng 4 năm 2021	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Tư Vấn CENC	3.071.000.000	Ngày 16 tháng 8 năm 2020	12,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	28.431.000.000	Năm 2020	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	9.500.000.000	Ngày 21 tháng 01 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn					
Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	2.000.000.000	Ngày 02 tháng 10 năm 2020	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	20.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2021	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	600.000.000	Tháng 6 năm 2021	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây	25.607.000.000	Tháng 6 năm 2021	10,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	914.739.727	Ngày 30 tháng 4 năm 2020	11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Chè Ngọc Bảo	16.000.000.000	Ngày 30 tháng 04 năm 2020	5,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sàn DHA	500.000.000	Ngày 29 tháng 7 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>891.689.649.683</u>				
Dài hạn					
Vay từ cá nhân	<u>2.450.000.000</u>	Ngày 5 tháng 12 năm 2020	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	2.450.000.000				
Vay dài hạn	-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2020

25.2 Vay từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	166.223.517.320	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	6,70 - 9,20	Tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 2.985.820 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 5	98.000.000.000	Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	9,00	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	18.958.380.216	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	7,50	Quyền sử dụng đất của Tập đoàn tại số 24 Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	283.181.897.536				
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	15.025.666.663	2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,50	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Carillon 5, tọa lạc tại 291/2 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Á Châu	29.575.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	10,70	5.400.000 cổ phiếu của công ty CP Tín Nghĩa Á Châu thuộc sở hữu của công ty CP May Tiến Phát

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2020

25.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	510.000.000.000	Ngày 10 tháng 9 năm 2028	Tài trợ đầu tư dự án	12,10	Các bất động sản thuộc dự án Vịnh Đầm thuộc sở hữu của công ty CP Toàn Hải Vân
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	285.000.000.000	Năm 2025	Tài trợ đầu tư dự án	11.50	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và nguồn thu từ khu phòng thương mại dịch vụ tại dự án Ung Văn Khiêm
TỔNG CỘNG	839.600.666.663				
Vay dài hạn đến hạn trả	75.025.666.663				
Vay dài hạn	764.575.000.000				

25.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	100.000.000.000	Ngày 04 tháng 7 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	12,0	53 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm; 54.530.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	380.000.000.000	Từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 01 năm 2023	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Quyền sử dụng khu đất B18+B19 tọa lạc tại KCN Thành Thành Công, Tây Ninh; Quyền sử dụng đất thửa số 471, tờ bản đồ số 8, tại số 46 Điện Biên Phủ, Đà Nẵng; Toàn bộ cổ phần phổ thông của công ty CP TM Nguyễn Kim Đà Nẵng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	180.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	11,0	Quyền sử dụng đất dự án Panomax, đường Đào Duy Trí, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	1.130.095.890.411				
Chi phí phát hành	(3.150.200.000)				
GIÁ TRỊ THUẦN	1.126.945.690.411				
Dài hạn đến hạn trả	170.000.000.000				
Dài hạn	956.945.690.411				

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
VND								
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019								
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	365.055.667.136	226.227.734.540	4.471.749.769.483
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	274.252.409.056	3.725.766.159	277.978.175.215
Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	22.400.000.000	22.400.000.000
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	8.384.865.593	8.384.865.593
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.140.877.709	-	(4.140.877.709)	(351.439.218)	(351.439.218)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.811.325.291)	-	(13.811.325.291)
Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	(27.190.828.409)	(27.190.828.409)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	-	8.487.110
Ngày 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	231.696.098.665	4.737.667.704.483

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020								
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	231.696.098.665	4.737.667.704.483
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	89.799.338.908	2.618.217.078	92.417.555.986
Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	271.336.280.000	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-	-
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
Mua thêm cổ phần công ty con	-	-	-	-	-	(67.760.000)	(67.760.000)	(67.760.000)
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)
Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	144.639.920.686	24.890.292.522	390.182.792.056	234.246.555.743	4.809.219.476.883

(*) Vào ngày 07 tháng 02 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 27.113.625 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 Quan trị số 40/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 10 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

26. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

26.2 **Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675

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

	VND	
	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	271.336.280.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>
Cổ tức công bố	271.336.280.000	-
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Tổng doanh thu	112.561.154.899	341.665.682.340	347.567.893.853	802.147.870.745	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	65.461.754.730	298.292.171.114	178.289.114.597	502.226.056.508	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	15.091.926.723	9.800.138.630	74.440.465.281	234.207.283.903	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.733.067.670	21.299.011.320	79.324.320.472	43.993.400.554	
Doanh thu từ dịch vụ khác	7.274.405.776	12.274.361.276	15.513.993.503	21.721.129.780	
Trừ:					
Hàng bán bị trả lại	212.661.156	20.281.440.716	3.674.836.306	62.693.114.092	
Doanh thu thuần	112.348.493.743	321.384.241.624	343.893.057.547	739.454.756.653	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	65.249.093.574	278.010.730.398	174.614.278.291	439.532.942.416	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	15.091.926.723	9.800.138.630	74.440.465.281	234.207.283.903	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.733.067.670	21.299.011.320	79.324.320.472	43.993.400.554	
Doanh thu từ dịch vụ khác	7.274.405.776	12.274.361.276	15.513.993.503	21.721.129.780	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	39.892.892.404	30.897.113.136	117.611.069.623	111.319.840.720	
Cổ tức được chia	-	-	-	-	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	51.000.820.412	23.105.964	51.000.820.412	
Khác	423.227.672	16.283.452.547	12.149.922.866	34.363.175.669	
TỔNG CỘNG	40.316.120.076	98.181.386.095	129.784.098.453	196.683.836.801	

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	55.306.959.064	287.201.017.853	160.334.520.044	385.412.823.570	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	9.747.141.494	5.839.229.883	29.042.851.857	45.193.361.509	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	8.859.026.857	15.348.604.801	28.603.118.751	25.156.657.250	
Giá vốn dịch vụ khác	8.363.289.563	4.798.792.320	15.239.822.080	13.479.818.555	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(5.701.760.000)	
TỔNG CỘNG	82.276.416.978	313.187.644.857	233.220.312.732	463.540.900.884	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí bán hàng	3.099.228.023	11.050.174.715	7.815.313.117	28.431.901.543	
Chi phí nhân viên	2.052.368.768	2.926.595.088	6.570.570.194	7.326.575.955	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.046.859.255	8.123.579.627	1.244.742.923	21.105.325.588	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.058.921.761	28.272.480.455	56.626.392.788	108.837.532.080	
Chi phí lương nhân viên	5.105.202.210	13.378.283.839	15.705.323.842	46.870.544.050	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	293.314.716	562.016.213	996.096.282	2.025.558.293	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.438.093.601	1.369.743.893	4.104.358.513	4.783.775.222	
Thuế, phí và lệ phí	1.525.000	24.392.887	58.133.622	89.208.956	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.325.070.487	6.702.137.920	15.050.357.191	32.396.279.068	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.810	3.514.171.869	10.113.092.429	10.688.936.004	
Khác	3.524.684.937	2.721.733.834	10.599.030.909	11.983.230.487	
TỔNG CỘNG	21.158.149.784	39.322.655.170	64.441.705.905	137.269.433.623	

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	27.375.808.714	32.466.217.510	77.007.072.629	115.208.641.639	
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	806.607.143	1.613.214.291	4.394.821.427	
Chiết khấu thanh toán sớm	298.536.340	5.493.942	1.643.746.017	15.324.386.850	
Chi phí tài chính khác	1.711.597.624	2.466.682.863	6.505.963.791	9.952.591.162	
TỔNG CỘNG	29.385.942.678	35.745.001.458	86.769.996.728	144.880.441.078	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2020

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập khác	1.378.574.611	2.063.778.082	2.679.592.387	9.914.648.286	
Lãi thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	933.183.000	189.164.000	933.183.000	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	935.234.242	727.000.254	1.866.402.642	7.438.879.064	
Khác	443.340.369	403.594.828	624.025.745	1.542.586.222	
Chi phí khác	395.777.914	1.094.543.312	4.882.539.238	8.698.796.200	
Phạt vi phạm hành chính về thuế	38.101.785	-	3.997.529.078	-	
Lỗ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	104.988.920	347.069.842	1.715.609.559	
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	-	473.474.716	-	859.126.177	
Khác	357.676.129	516.079.676	537.940.318	6.124.060.464	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	982.796.697	969.234.770	(2.202.946.851)	1.215.852.086	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2020

32. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
TỔNG CỘNG		86.219.590.000	86.219.590.000

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

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



Nguyễn Văn Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

