

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 45

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("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 ("GCNĐKKD") Số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2020
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	
Bà Đặng Kim Hậu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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 và 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 Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60792124/21894663/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, 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, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm 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 của Công ty và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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.




Building a better
working world

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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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




Đương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.566.552.123.924	2.439.193.175.674
110	I. Tiền	4	8.171.643.490	50.642.950.946
111	1. Tiền		8.171.643.490	50.642.950.946
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		418.494.276.458	417.019.881.631
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	98.693.420.388	96.576.568.515
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	174.212.993.777	179.543.015.612
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	46.400.000.000	48.900.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	102.295.588.338	96.508.023.549
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 8	(3.107.726.045)	(4.507.726.045)
140	III. Hàng tồn kho	9	2.112.910.534.626	1.947.018.110.413
141	1. Hàng tồn kho		2.129.455.801.327	1.964.128.977.114
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.545.266.701)	(17.110.866.701)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		26.975.669.350	24.512.232.684
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	20.237.461.971	20.152.768.430
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.738.207.379	4.359.464.254

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.607.744.349.716	1.687.166.698.806
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		14.407.446.202	19.294.446.202
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	17.068.506.202	21.955.506.202
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		61.957.472.743	58.987.261.822
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.928.109.448	20.930.332.952
222	Nguyên giá		58.258.292.550	53.339.064.829
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.330.183.102)	(32.408.731.877)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	38.029.363.295	38.056.928.870
228	Nguyên giá		38.137.395.258	38.137.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.031.963)	(80.466.388)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	413.274.861.808	41.805.396.359
231	1. Nguyên giá		443.417.450.231	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(30.142.588.423)	(25.271.683.989)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.025.454.548.371	1.477.125.317.019
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.025.454.548.371	1.477.125.317.019
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	68.895.774.957	69.505.019.298
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		18.404.274.957	18.824.699.298
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.916.500.000	59.105.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		23.754.245.635	20.449.258.106
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.904.636.817	1.904.558.743
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	20.849.608.818	18.544.699.363
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.174.296.473.640	4.126.359.874.480

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.339.589.389.366	2.315.684.334.484
310	I. Nợ ngắn hạn		2.081.937.973.235	1.960.043.274.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	112.198.260.651	77.637.192.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.071.716.091.441	966.647.452.757
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	47.187.833.642	33.298.742.003
314	4. Phải trả người lao động		3.697.210.363	2.050.214.999
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	154.298.889.297	137.726.102.714
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		647.320.030	669.168.304
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	45.181.023.015	55.036.396.400
320	8. Vay ngắn hạn	22	636.410.549.030	666.365.042.509
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.457.262.968	12.874.102.690
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	9.143.532.798	7.738.859.288
330	II. Nợ dài hạn		257.651.416.131	355.641.060.131
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	162.217.008.569	160.266.641.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	27.538.473.660	27.500.857.660
338	4. Vay dài hạn	22	60.000.000.000	160.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.433.661.364	2.411.288.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.834.707.084.274	1.810.675.539.996
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.834.707.084.274	1.810.675.539.996
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	725.188.030.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		725.188.030.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	2.987.605.855	2.987.605.855
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	75.506.408.855	70.014.060.401
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	138.851.964.644	152.669.939.205
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		109.354.767.986	35.947.513.722
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		29.497.196.658	116.722.425.483
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	153.315.065.707	155.279.045.322
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.174.296.473.640	4.126.359.874.480

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	221.805.186.140	110.551.971.952
10	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(4.381.651.420)	-
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	217.423.534.720	110.551.971.952
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(163.591.875.547)	(83.667.061.518)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.831.659.173	26.884.910.434
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	1.101.894.165	5.386.852.136
22	5. Chi phí tài chính	27	(3.635.281.856)	(7.509.920.209)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.634.888.716)	(7.509.860.371)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(20.424.341)	(148.432.653)
25	7. Chi phí bán hàng	28	(2.457.566.011)	(2.075.584.036)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(20.838.170.308)	(13.188.080.815)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.982.110.822	9.349.744.857
31	10. Thu nhập khác	29	7.099.769.120	10.825.984.745
32	11. Chi phí khác	29	(1.759.347.404)	(9.951.216.109)
40	12. Lợi nhuận khác	29	5.340.421.716	874.768.636
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.322.532.538	10.224.513.493
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(8.094.224.950)	(3.269.769.394)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.1	2.304.909.455	2.581.988.402
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.533.217.043	9.536.732.501
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		29.497.196.658	15.328.272.170
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	(1.963.979.615)	(5.791.539.669)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	409	206
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	409	206

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Tương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.322.532.538	10.224.513.493
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	11, 12, 13	6.819.921.234	2.872.471.947
03	Các khoản dự phòng		(13.360.066.722)	(8.842.164.451)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.411.751.363)	(5.227.340.465)
06	Chi phí lãi vay	27	3.634.888.716	7.509.860.371
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		29.005.524.403	6.537.340.895
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		342.774.136	(25.253.235.966)
10	Tăng hàng tồn kho		(58.805.814.562)	(63.739.378.004)
11	Tăng các khoản phải trả		185.114.715.586	179.173.272.273
12	Tăng chi phí trả trước		(1.084.771.615)	(4.251.578.067)
14	Tiền lãi vay đã trả		(37.164.217.455)	(51.636.003.615)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(5.000.000.000)	(6.171.949.355)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(929.775.000)	(1.038.450.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		111.478.435.493	33.620.018.161
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(468.750.395)	(84.503.051.914)
23	Tiền chi cho vay		-	(68.900.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		2.500.000.000	
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	43.019.274.377
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		188.820.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.432.175.704	1.270.187.584
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		3.652.245.309	(109.113.589.953)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		-	50.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	22	5.000.000.000	322.115.042.509
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(134.954.493.479)	(253.451.985.100)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(27.647.494.779)	(70.384.610.947)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(157.601.988.258)	48.278.446.462

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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(42.471.307.456)	(27.215.125.330)
60	Tiền đầu kỳ		50.642.950.946	77.923.444.553
70	Tiền cuối kỳ	4	8.171.643.490	50.708.319.223



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

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 DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“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 (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNDKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNDKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85%).

▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNDKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0%).

▶ Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNDKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 275 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 155 người).

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính 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 Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các 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 nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, 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 các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt 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.

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 và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 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)

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. 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 và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Đất, nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 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.

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)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.8 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 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 khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các 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 công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty 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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty 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 hoạt động 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty 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 gốc.

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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 riêng giữa niên độ.

3.11 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại 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 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)

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ 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 chuyển nhượng bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản 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 suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ 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

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.

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

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 Thuế (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 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 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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)

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 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.

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 Công ty (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.

3.18 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Nhóm công ty kinh doanh hoặc do Nhóm công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	2.549.296.526	1.268.284.737
Tiền gửi ngân hàng	5.403.363.287	49.374.666.209
Tiền đang chuyển	218.983.677	-
TỔNG CỘNG	8.171.643.490	50.642.950.946

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ khách hàng khác	94.592.189.345	92.475.337.472
Khách hàng dự án Long Thới (*)	60.009.499.527	60.746.594.527
Khách hàng dự án Terra Royal	14.569.478.345	16.360.880.813
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	7.319.414.000	-
Phải thu từ khách hàng khác	12.693.797.473	15.367.862.132
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.101.231.043	4.101.231.043
TỔNG CỘNG	98.693.420.388	96.576.568.515
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	97.960.036.388	95.843.184.515

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

(*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	88.812.850.504	95.667.236.615
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.419.371.900	114.957.900
Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.239.119.782	-
Phải thu từ hoạt động khác	1.222.078.202	794.374.000
TỔNG CỘNG	98.693.420.388	96.576.568.515

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5% - 10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	60.009.499.527	60.746.594.527
Dự án Terra Royal (i)	14.569.478.345	20.462.111.856
Dự án 6B (ii)	8.944.645.015	8.944.645.015
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.740.900.000	1.778.700.000
Cao ốc An Khang (i)	1.543.274.617	1.674.032.217
Dự án 6B (i)	262.300.000	318.400.000
TỔNG CỘNG	88.812.850.504	95.667.236.615

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên thứ ba	123.491.584.043	133.202.617.878
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát	19.378.630.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông - Lô số 7. Dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty liên doanh Hoàng Trang - Huynh đại Thành Công	10.334.500.000	10.334.500.000
Các nhà cung cấp khác	60.850.850.612	89.940.514.447
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	50.721.409.734	46.340.397.734
TỔNG CỘNG	174.212.993.777	179.543.015.612

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 VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn là khoản cho vay bên liên quan có tính lãi, chi tiết như sau:

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2020			
	VND		%/năm	
Bà Trương Thị Minh Nguyệt (Thuyết minh số 32)	<u>46.400.000.000</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2021	5,5	Tín chấp

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	102.295.588.338	96.508.023.549
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	58.940.334.249	58.024.301.372
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Thuế TNDN tạm nộp khi nhận tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ	10.488.910.913	10.479.998.825
Ứng trước cho nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.300.000.000	4.300.000.000
Công ty Cổ phần May Thăng Long	100.000.000	1.400.000.000
Khác	6.843.428.642	6.456.568.818
Dài hạn	17.068.506.202	21.955.506.202
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Ngọc Phúc	14.027.346.202	19.027.346.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Khác	380.100.000	267.100.000
TỔNG CỘNG	<u>119.364.094.540</u>	<u>118.463.529.751</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.374.342.045)	(3.774.342.045)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal (i)	877.676.350.578	-	706.305.781.184	-
Dự án The Stars Village. Long Thới – Nhà Bè (ii)	557.096.433.814	-	564.388.100.447	-
Dự án Thủ Dầu Một	166.123.163.266	-	166.016.125.870	-
Dự án Terra Flora	149.659.854.509	-	133.640.659.253	-
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.318.634.925	-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	116.084.729.964	-	115.977.524.233	-
Dự án Cửa Lấp – Bà Rịa	39.256.327.380	-	48.473.112.221	-
Lô 6. 7 & 8 – Dự án 6B	38.107.391.990	-	37.561.184.157	-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-
Các dự án khác	24.284.124.845	(16.545.266.701)	30.599.064.768	(17.110.866.701)
TỔNG CỘNG	2.129.455.801.327	(16.545.266.701)	1.964.128.977.114	(17.110.866.701)

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(ii) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iii) Quyền sử dụng 136.585 m² đất tại Dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí hoa hồng môi giới	17.800.945.720	19.708.925.494
Khác	2.436.516.251	443.842.936
TỔNG CỘNG	20.237.461.971	20.152.768.430

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	28.821.493.234	17.085.564.636	5.657.467.366	1.774.539.593	53.339.064.829
Mua trong kỳ	-	3.270.132.575	-	-	3.270.132.575
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.649.095.146	-	-	1.649.095.146
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	28.821.493.234	22.004.792.357	5.657.467.366	1.774.539.593	58.258.292.550
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	3.840.210.043	1.400.394.544	15.169.388.215
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	16.086.777.995	9.363.331.909	5.551.009.879	1.407.612.094	32.408.731.877
Khấu hao trong kỳ	599.305.419	1.190.371.262	95.258.184	36.516.360	1.921.451.225
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	16.686.083.414	10.553.703.171	5.646.268.063	1.444.128.454	34.330.183.102
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	12.734.715.239	7.722.232.727	106.457.487	366.927.499	20.930.332.952
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020	12.135.409.820	11.451.089.186	11.199.303	330.411.139	23.928.109.448

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
và ngày 30 tháng 6 năm 2020	37.923.695.258	213.700.000	38.137.395.258
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	80.466.388	80.466.388
Hao mòn trong kỳ	-	27.565.575	27.565.575
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	-	108.031.963	108.031.963
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	37.923.695.258	133.233.612	38.056.928.870
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	37.923.695.258	105.668.037	38.029.363.295

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Đất, nhà cửa và vật kiến trúc (*)</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	67.077.080.348
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	376.340.369.883
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	443.417.450.231
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	25.271.683.989
Hao mòn trong kỳ	4.870.904.434
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	30.142.588.423
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	41.805.396.359
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	413.274.861.808

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2020. Dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại 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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	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 cho thuê bất động sản đầu tư	18.388.714.174	4.678.894.320
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(5.212.068.790)	(1.596.649.345)
Số tiền thuần	<u>13.176.645.384</u>	<u>3.082.244.975</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng cho khu khách sạn và tầng hầm của Dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	460.640.517.035	786.572.895.346
Tiền sử dụng đất	386.975.643.552	522.268.186.277
Chi phí lãi vay	175.823.470.186	164.891.788.966
Khác	2.014.917.598	3.392.446.430
TỔNG CỘNG	<u>1.025.454.548.371</u>	<u>1.477.125.317.019</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	18.404.274.957	18.824.699.298
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	58.916.500.000	59.105.320.000
Trái phiếu (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>68.895.774.957</u>	<u>69.505.019.298</u>

(*) Đây là khoản đầu tư vào 500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36	36,36	36,36

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

	VND
	LB
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>21.000.000.000</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.175.300.702)
Cổ tức công bố	(400.000.000)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(20.424.341)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(2.595.725.043)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>18.824.699.298</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>18.404.274.957</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	30 June 2020				31 December 2020					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
	-	-	-	-	-	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06
TỔNG CỘNG	58.916.500.000	(8.925.000.000)	50.491.500.000			59.105.320.000	(8.925.000.000)	50.180.320.000		

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY

	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
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	35.641.088.212	41.118.465.174
Chi phí lãi vay trong kỳ (Thuyết minh số 27)	3.634.888.716	7.509.860.371
TỔNG CỘNG	39.275.976.928	48.628.325.545

17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho các đối tượng khác	110.637.606.106	76.076.538.144
- Công ty TNHH Phú Phú Sương	16.196.092.850	5.605.483.010
- Công ty TNHH TM Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang	16.009.617.565	17.227.767.917
- Công ty TNHH Phú Phú Bảo	12.193.351.221	4.829.244.754
- Công ty TNHH MTV Thương Mại Thép Hải Hưng	7.508.609.633	4.902.436.605
- Các nhà cung cấp khác	58.729.934.837	43.511.605.858
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.560.654.545	1.560.654.545
TỔNG CỘNG	112.198.260.651	77.637.192.689

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Nhóm Công ty như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.071.716.091.441	966.647.452.757
Dự án Terra Royal	1.011.485.763.337	897.374.220.085
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	24.227.489.923	28.846.246.059
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	8.344.655.800	8.622.136.300
Dự án Cửa Lấp	-	18.500.000.000
Các dự án khác	27.658.182.381	13.304.850.313
Dài hạn	162.217.008.569	160.266.641.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Terra Flora	13.201.543.000	11.251.176.000
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	1.233.933.100.010	1.126.914.094.326
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.217.419.990.284	1.113.400.984.600
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	16.513.109.726	13.513.109.726

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	17.019.637.895	11.055.103.182	(524.917.740)	27.549.823.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.112.448.107	8.103.137.038	(5.000.000.000)	17.215.585.145
Thuế thu nhập cá nhân	484.446.300	810.056.312	(1.015.248.625)	279.253.987
Thuế khác	1.682.209.701	512.549.258	(51.587.786)	2.143.171.173
TỔNG CỘNG	33.298.742.003	20.480.845.790	(6.591.754.151)	47.187.833.642

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	111.118.164.143	95.257.069.125
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	4.463.285.651	2.351.526.178
Khác	1.687.799.593	3.087.867.501
TỔNG CỘNG	154.298.889.297	137.726.102.714

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	45.181.023.015	55.036.396.400
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	22.544.503.000	5.971.809.000
Cổ tức phải trả	10.162.994.979	37.810.489.758
Nhận đặt cọc	5.362.656.000	3.602.656.000
Khác	7.110.869.036	7.651.441.642
Dài hạn	27.538.473.660	27.500.857.660
Nhận đặt cọc	27.538.473.660	27.500.857.660
TỔNG CỘNG	72.719.496.675	82.537.254.060

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vay ngắn hạn	666.365.042.509	5.000.000.000	(134.954.493.479)	100.000.000.000	636.410.549.030
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	376.015.042.509	-	(58.336.573.200)	-	317.678.469.309
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	235.000.000.000	-	(73.817.920.279)	100.000.000.000	261.182.079.721
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	55.350.000.000	5.000.000.000	(2.800.000.000)	-	57.550.000.000
Vay dài hạn	160.000.000.000	-	-	(100.000.000.000)	60.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	160.000.000.000	-	-	(100.000.000.000)	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	826.365.042.509	5.000.000.000	(134.954.493.479)	-	696.410.549.030

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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 sau tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	200.000.000.000 VND	Ngày 8 tháng 8 năm 2020	Tài trợ cho dự án Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none"> Nợ phải thu từ hợp đồng mua bán đất nền tại dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HĐTD	51.978.469.309	Ngày 11 tháng 9 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Khôi C, Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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 sau tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	40.700.000.000 VND	Ngày 28 tháng 7 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	25.000.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2020	Tài trợ cho dự án Terra Royal	9	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
TỔNG CỘNG	317.678.469.309				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Đây là các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích tài trợ cho dự án Terra Royal:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 1555/19MN/HĐTD	156.300.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2021	11	Nợ phải thu từ hợp đồng mua bán đất nền tại dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5)
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HĐTD	69.882.079.721	Ngày 13 tháng 9 năm 2020		• Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9)

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	10.5	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
				• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
				• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m ² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
				• Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m ² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

TỔNG CỘNG 321.182.079.721

Trong đó:

Vay ngắn hạn 261.182.079.721
Vay dài hạn 60.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay cá nhân

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/hăm	Hình thức đảm bảo
VND					
Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 32)					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	25.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tín chấp
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018	16.200.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Phát triển dự án Terra Royal	5,4	Tín chấp
Ông Mai Hải Sơn					
Hợp đồng vay số 03/HĐVV ngày 27 tháng 6 năm 2019	16.350.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	57.550.000.000				

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<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>
Ngày 1 tháng 1	7.738.859.288	332.694.435
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.334.448.510	8.052.949.443
Trích lập quỹ từ lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	-	1.132.665.410
Sử dụng quỹ	<u>(929.775.000)</u>	<u>(1.038.450.000)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>9.143.532.798</u>	<u>8.479.859.288</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của 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 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	15.328.272.170	15.328.272.170
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	6.602.949.468	2.517.034.244	(9.119.983.712)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.052.949.443)	(8.052.949.443)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(817.183.045)	(817.183.045)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	51.275.947.732	1.554.002.503.201
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	152.669.939.205	1.655.396.494.674
Phát hành cổ phiếu mới (*)	34.321.150.000	-	-	-	-	(34.321.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	29.497.196.658	29.497.196.658
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	5.492.348.454	-	(5.492.348.454)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	725.188.030.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	138.851.964.644	1.681.392.018.567

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 3 năm 2020, Công ty đã phát hành 3.432.115 cổ phiếu để trả cổ tức đợt hai năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 690.866.880.000 VND lên 725.188.030.000 VND theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 2020.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	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
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	725.188.030.000	690.866.880.000
Cổ tức công bố	-	34.323.164.000
Cổ tức đã trả	27.647.494.779	70.384.610.947

24.3 Cổ phiếu

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	72.518.803	725.188.030.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.518.803	725.188.030.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.078.443	715.362.912.389	68.646.328	681.041.762.389

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	<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 sau thuế (VND)	29.497.196.658	15.328.272.170
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(1.167.224.255)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	29.497.196.658	14.161.047.915
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>72.078.443</u>	<u>72.078.443</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	409	206
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	409	206

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính 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 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 5%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2020.

24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

VND

	<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con</i>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>IC</i>	<i>SGBD</i>	<i>Royal</i>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	448.140.878	-	-	448.140.878
Vốn khác của chủ sở hữu	448.140.878	-	-	448.140.878
Lỗi lũy kế	(6.112.543.835)	(3.104.281.873)	(1.404.390.341)	(10.621.216.049)
TỔNG CỘNG	<u>783.737.921</u>	<u>103.935.718.127</u>	<u>48.595.609.659</u>	<u>153.315.065.707</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	(853.263.863)	386.282.507	(1.496.998.259)	(1.963.979.615)

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. DOANH THU

25.1 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
Doanh thu	221.805.186.140	110.551.971.952
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	110.527.064.806	64.392.588.853
Doanh thu hợp đồng xây dựng	82.882.096.335	39.177.742.597
Doanh thu cho thuê	22.770.365.594	4.678.894.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.625.659.405	2.302.746.182
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(4.381.651.420)	-
Doanh thu thuần	217.423.534.720	110.551.971.952
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	110.527.064.806	64.392.588.853
Doanh thu hợp đồng xây dựng	82.882.096.335	39.177.742.597
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)	18.388.714.174	4.678.894.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.625.659.405	2.302.746.182

25.2 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 tiền lãi	1.032.175.704	5.375.773.118
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	68.850.000	-
Khác	868.461	11.079.018
TỔNG CỘNG	1.101.894.165	5.386.852.136

26. 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 bất động sản	66.047.987.477	53.088.630.297
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	79.229.210.256	27.823.384.136
Giá vốn dịch vụ thuê (Thuyết minh số 13)	5.212.068.790	1.596.649.345
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.102.609.024	1.158.397.740
TỔNG CỘNG	163.591.875.547	83.667.061.518

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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>
Chi phí lãi vay	3.634.888.716	7.509.860.371
Khác	393.140	59.838
TỔNG CỘNG	<u>3.635.281.856</u>	<u>7.509.920.209</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng	2.457.566.011	2.075.584.036
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.958.761.774	2.046.984.036
Chi phí khác	498.804.237	28.600.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.838.170.308	13.188.080.815
Chi phí lương nhân viên	11.482.606.338	6.985.854.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.044.603.509	3.297.749.618
Chi phí khấu hao	673.507.563	613.154.088
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	(210.308.646)
Chi phí khác	4.037.452.898	2.501.631.098
TỔNG CỘNG	<u>23.295.736.319</u>	<u>15.263.664.851</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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>
Thu nhập khác	7.099.769.120	10.825.984.745
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.934.982.921	4.897.519.427
Phạt vi phạm hợp đồng	622.062.037	2.328.036.000
Thu từ xóa sổ nợ phải trả	-	1.294.835.621
Thu nhập khác	1.542.724.162	2.305.593.697
Chi phí khác	(1.759.347.404)	(9.951.216.109)
Tiền chậm nộp thuế	(247.104.472)	(7.000.028.820)
Chi phí khác	(1.512.242.932)	(2.951.187.289)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>5.340.421.716</u>	<u>874.768.636</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

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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>
Chi phí phát triển dự án	66.047.987.477	53.088.630.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.485.882.555	31.121.133.754
Chi phí lương nhân viên	11.482.606.338	6.985.854.657
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	6.819.921.234	2.872.471.947
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.958.761.774	2.046.984.036
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	(210.308.646)
Chi phí khác	11.492.452.488	3.025.960.324
TỔNG CỘNG	<u>186.887.611.866</u>	<u>98.930.726.369</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	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>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.076.688.525	3.269.769.394
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	17.536.425	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.304.909.455)	(2.581.988.402)
TỔNG CỘNG	<u>5.789.315.495</u>	<u>687.780.992</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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	33.322.532.538	10.224.513.493
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4.491.333.773	2.044.902.698
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ chuyển sang năm sau	1.197.541.607	345.369.129
Chi phí không được khấu trừ thuế	78.818.822	1.919.203.919
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	17.536.425	-
Phần lãi trong công ty liên kết	4.084.868	29.686.531
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Sử dụng lỗ chuyển sang từ năm trước	-	(3.459.562.446)
Khác	-	(191.818.839)
Chi phí thuế TNDN	5.789.315.495	687.780.992

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động 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 trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	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
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	20.654.533.818	18.354.098.963	2.300.434.855	2.578.322.002
Trợ cấp thôi việc phải trả	195.075.000	190.600.400	4.474.600	3.666.400
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	20.849.608.818	18.544.699.363		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			2.304.909.455	2.581.988.402

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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	2.800.000.000	-
		Lãi vay	1.077.248.218	376.964.384
Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Thu hồi nợ cho vay	2.500.000.000	1.000.000.000
		Lãi cho vay	916.032.877	1.174.301.372
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức	400.000.000	-
Thành viên hội đồng quản trị	Tổng Giám đốc	Ứng trước	-	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	-	11.689.405.379

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan

Nhóm Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào Ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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 ngắn hạn của khách hàng				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	<u>4.101.231.043</u>	<u>4.101.231.043</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	37.422.212.134	31.041.200.134
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	13.299.197.600	15.299.197.600
			<u>50.721.409.734</u>	<u>46.340.397.734</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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Cho vay	46.400.000.000	48.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	56.850.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Tiền lãi	2.090.334.249	1.174.301.372
			58.940.334.249	58.024.301.372
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	16.000.000.000	13.000.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Mua đất nền	513.109.726	513.109.726
			16.513.109.726	13.513.109.726
Vay ngắn hạn				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	41.200.000.000	39.000.000.000
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:				
			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
			3.214.480.196	2.593.070.455

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. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 466.476.062.044 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 567.331.495.293 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã xóa sổ các khoản nợ khó đòi của Dự án An Sương, Dự án bê tông, Dự án Đài Phát thanh Truyền hình Bà Rịa Vũng Tàu và dự án khác với số tiền lần lượt là 2.324.377.287 VND, 1.724.448.946 VND, 1.130.613.959 VND và 62.251.130 VND vì những dự án này đã xây dựng từ nhiều năm trước và không quyết toán được giá trị dự án với khách hàng.

35. 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 của Nhóm Công ty.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020