

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

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

Số: ^{347/2020}...../CV-TTCLAND

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

v/v: Giải trình bổ sung chênh lệch
BCTC Riêng bán niên năm 2020

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

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

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

Nội dung thông tin công bố (*):

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

1. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2020 của TTC Land được lập ngày 28 tháng 08 năm 2020 bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh (KQKD), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính và Báo cáo tình hình biến động vốn chủ sở hữu.

2. Nội dung giải trình: KQKD giảm 58% Lợi nhuận sau thuế (LNST) so với cùng kỳ năm 2019 Theo Báo cáo tài chính bán niên năm 2020 do TTC Land thực hiện:

- LNST thu nhập doanh nghiệp bán niên năm 2020: **72.008.515.134** đồng.
- LNST thu nhập doanh nghiệp bán niên năm 2019: **172.225.502.421** đồng.
- Chênh lệch LNST thu nhập doanh nghiệp giữa báo cáo bán niên năm 2020 so với cùng kỳ năm trước giảm: 100.216.987.287 đồng.

3. Nguyên nhân có sự chênh lệch:

LNST thu nhập doanh nghiệp giữa báo cáo bán niên năm 2020 giảm 100.216.987.287 đồng tương đương 58% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do tác động xấu của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng không tốt tới kết quả kinh doanh TTC Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại đường dẫn: <http://ttcland.vn/vi/co-dong.html>

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

NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN *Ths*



NGUYỄN THÙY VÂN

Nơi nhận:

- Như Trên
- Lưu: KT, VPCT.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 57

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và 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 đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân
Ông Nguyễn Đăng Thanh

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của 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 đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con như được trình bày trong thuyết minh số 14.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Thủy Văn
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61466670/22016013

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		6.822.275.865.778	6.672.565.141.846
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	56.723.051.236	63.097.142.036
111	1. Tiền		40.660.032.134	53.752.003.698
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.063.019.102	9.345.138.338
120	II. Đầu tư ngắn hạn		102.694.006.438	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	102.694.006.438	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.813.220.259.586	3.867.643.883.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	255.753.437.740	488.402.610.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.793.498.990.187	1.297.024.653.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.316.956.896.480	1.583.826.790.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	447.010.935.179	498.389.828.702
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.837.625.973.975	2.640.349.322.103
141	1. Hàng tồn kho		2.837.625.973.975	2.640.349.322.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.012.574.543	973.533.033
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.128.234.488	973.533.033
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	9.884.340.055	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		6.341.877.864.535	6.042.921.596.964
310	I. Nợ ngắn hạn		5.059.122.288.893	4.989.137.643.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	81.766.561.683	96.967.648.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	964.964.093.097	959.140.584.912
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	57.399.755.731	72.192.593.198
314	4. Phải trả người lao động		622.454.636	468.394.324
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	273.400.046.473	264.137.156.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	12.819.571.200	51.438.947.040
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	2.135.556.564.786	1.996.012.753.346
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.504.098.213.677	1.535.190.757.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		28.495.027.610	13.588.807.967
330	II. Nợ dài hạn		1.282.755.575.642	1.053.783.953.638
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	134.620.679.400	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	30.019.590.240	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	44.019.415.591	42.526.098.118
338	4. Vay dài hạn	22	1.074.095.890.411	875.482.676.120
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.414.193.262.255	4.362.982.770.707
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	4.414.193.262.255	4.362.982.770.707
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.257.781.211
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		140.690.363.892	130.291.352.099
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		251.791.794.630	482.316.594.875
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		179.783.279.496	274.336.359.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		72.008.515.134	207.980.235.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.756.071.126.790	10.405.904.367.671



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	119.472.683.281	457.454.533.525
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(3.462.175.150)	(42.411.673.376)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	116.010.508.131	415.042.860.149
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(51.933.853.922)	(127.985.407.072)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.076.654.209	287.057.453.077
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	79.632.884.633	83.606.527.362
22	7. Chi phí tài chính	26	(50.504.426.084)	(85.293.582.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.843.612.089)	(77.056.187.382)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(6.730.335.133)	(16.913.693.518)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(26.331.338.378)	(62.610.946.685)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.143.439.247	205.845.757.902
31	11. Thu nhập khác		719.013.037	5.883.223.606
32	12. Chi phí khác		(15.535.381)	(5.122.172.045)
40	13. Lợi nhuận khác		703.477.656	761.051.561
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		60.846.916.903	206.606.809.463
51	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	28.1	11.161.598.231	(34.381.307.042)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		72.008.515.134	172.225.502.421



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		60.846.916.903	206.606.809.463
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.424.662.030	4.365.058.721
03	Hoàn nhập dự phòng	26	(5.628.321.716)	(21.241.681.240)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.254.823.096)	(85.055.261.125)
06	Chi phí đi vay	26	48.843.612.089	77.056.187.382
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.232.046.210	181.731.113.201
09	Tăng các khoản phải thu		(177.960.469.298)	(34.409.693.475)
10	Tăng hàng tồn kho		(181.806.382.319)	(185.682.349.079)
11	Tăng các khoản phải trả		118.881.960.378	379.974.553.293
12	Tăng chi phí trả trước		(43.953.478.091)	(51.995.579.897)
14	Tiền lãi vay đã trả		(56.627.799.167)	(67.618.731.038)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.154.398.366)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.886.803.943)	(8.372.973.118)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(308.120.926.230)	208.471.941.521
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(69.021.953)	(6.659.650.029)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	8.871.385.225
23	Tiền chi cho vay		(105.921.881.233)	(298.069.095.887)
24	Tiền thu hồi cho vay		370.699.029.882	165.171.397.277
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(212.772.951.584)	(278.220.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.085.569.605	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		26.205.420.743	5.845.199.178
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		134.226.165.460	(403.060.764.236)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.147.205.099.927	968.615.646.109
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(979.684.429.957)	(787.549.083.125)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(109.204.034)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		167.520.669.970	180.957.358.950
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(6.374.090.800)	(13.631.463.765)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		63.097.142.036	94.119.731.608
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	56.723.051.236	80.488.267.843



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	TPHCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	94,90	94,90
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,07	90,07
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	90,00	90,00
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	60,00	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 14.2).

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 173 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 222).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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



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

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 – 3 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 – 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

Khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,8%/năm đến 7,2%/năm.

Khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 102.694.006.438 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 22.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên khác	141.922.633.874	153.798.121.634
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	17.052.604.557	7.581.648.865
- Khác (*)	100.960.136.628	122.306.580.080
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	113.830.803.866	334.604.488.937
TỔNG CỘNG	255.753.437.740	488.402.610.571

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

Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho các bên khác	1.462.161.724.081	1.231.974.760.672
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (i)	522.000.000.000	522.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (ii)	262.313.352.345	237.086.352.345
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt (iii)	207.615.583.699	25.817.779.167
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh (iv)	181.056.244.072	181.056.244.072
- Lê Thị Giàu (i)	128.000.000.000	128.000.000.000
- Khác (i)	161.176.543.965	138.014.385.088
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	331.337.266.106	65.049.893.164
TỔNG CỘNG	1.793.498.990.187	1.297.024.653.836

- (i) 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. Vào ngày của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình thẩm định và đền bù giải phóng mặt bằng.
- (ii) 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.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo hợp đồng xây dựng và lắp đặt của dự án Carillon 7, tọa lạc tại 47/67 Lương Minh Nguyệt, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo Thỏa thuận Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ dự án Carillon 7, tọa lạc tại Số 47/67 Lương Minh Nguyệt, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình xây dựng.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.316.956.896.480	1.583.826.790.332
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29) (i)	1.095.433.790.332	1.381.641.790.332
Cho vay các bên khác (ii)	221.523.106.148	202.185.000.000
Dài hạn	516.666.657	616.666.659
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 29) (i)	516.666.657	616.666.659
TỔNG CỘNG	1.317.473.563.137	1.584.443.456.991

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

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

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	901.045.000.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 3 năm 2021	10,5
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sán 66	85.700.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	10,0
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.663.095.887	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 10 năm 2020	12,0
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	10,5
TỔNG CỘNG	<u>1.095.433.790.332</u>		
Dài hạn			
Trần Lam Thông	516.666.657	Ngày 9 tháng 1 năm 2023	10,5
TỔNG CỘNG	<u>516.666.657</u>		

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

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	447.010.935.179	498.389.828.702
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	236.043.882.952	185.014.585.180
Ủy thác đầu tư	73.990.509.000	73.990.509.000
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	31.075.811.353	30.607.245.671
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	17.206.444.834	17.702.194.890
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	80.307.113.373	182.688.120.294
Dài hạn	328.059.721.858	328.059.721.858
Phải thu từ các HĐHTKD (ii)	275.547.794.198	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.511.927.660	10.511.927.660
TỔNG CỘNG	775.070.657.037	826.449.550.560
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>413.492.508.784</i>	<i>558.835.064.874</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>361.578.148.253</i>	<i>267.614.485.686</i>

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành ("Hai Thành") để phát triển dự án bất động sản. Theo HĐHTKD, Công ty sẽ nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi Hai Thành hoàn thành dự án này. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này đã hoàn thành và đang trong quá trình quyết toán.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này đã hoàn thiện đưa vào cho thuê và bán giao cho khách hàng.

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

10. HẰNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	2.767.763.404.625	2.626.443.280.652
- Dự án Jamona City (*)	1.982.241.257.046	1.964.039.303.388
- Dự án Carillon 7 (*)	457.601.613.932	407.191.607.518
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8 (*)	96.395.207.634	70.200.297.411
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	68.543.898.574	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	58.728.560.518	35.331.091.935
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 5	20.268.574.937	17.940.886.016
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Các dự án khác	52.926.401.568	45.387.490.844
Hàng hóa bất động sản	69.862.569.350	13.906.041.451
TỔNG CỘNG	<u>2.837.625.973.975</u>	<u>2.640.349.322.103</u>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2 và 22.3).

- (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, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện và cho thuê dài hạn.

Chi phí lãi vay vốn hóa

- (*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 61.514.312.776 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 41.585.017.775 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	249.090.909	1.189.914.933	12.647.954.038	14.086.959.880
Xóa sổ	-	(11.272.727)	(451.394.178)	(462.666.905)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	13.624.292.975
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	6.539.896.438	7.563.840.381
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(186.818.184)	(1.056.216.078)	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.576)	(27.661.830)	(518.213.144)	(566.632.550)
Xóa sổ	-	11.272.727	451.394.178	462.666.905
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(207.575.760)	(1.072.605.181)	(9.166.950.283)	(10.447.131.224)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	62.272.725	133.698.855	3.547.822.721	3.743.794.301
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	41.515.149	106.037.025	3.029.609.577	3.177.161.751

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Website</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	90.175.781.818	12.924.618.196	2.545.810.000	105.646.210.014
Mua trong kỳ	-	37.500.000	-	37.500.000
Thanh lý	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	90.175.781.818	12.913.716.413	2.545.810.000	105.635.308.231
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(4.645.588.283)	(1.311.162.012)	(5.956.750.295)
Hao mòn trong kỳ	-	(621.878.232)	(114.014.088)	(735.892.320)
Thanh lý	-	48.401.783	-	48.401.783
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	-	(5.219.064.732)	(1.425.176.100)	(6.644.240.832)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	90.175.781.818	8.279.029.913	1.234.647.988	99.689.459.719
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	90.175.781.818	7.694.651.681	1.120.633.900	98.991.067.399
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	495.261.733.773	
Tặng khác	51.688.341	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	495.313.422.114	
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(15.365.745.707)	
Khấu hao trong kỳ	(11.122.137.160)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(26.487.882.867)	
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	479.895.988.066	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	468.825.539.247	

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	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 cho thuê bất động sản đầu tư	44.080.964.287	9.892.336.972
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	7.010.778.637	2.041.823.796

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 30.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.519.315.559.411	2.354.337.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	12.800.000.000	12.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	256.432.650.491	256.417.698.907
TỔNG CỘNG	2.788.548.209.902	2.623.555.258.318
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(109.395.900.548)	(115.024.222.264)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.679.152.309.354	2.508.531.036.054

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
			%	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND) sở hữu	%	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90	608.400.000.000	(28.103.248.986)	90	608.400.000.000	(28.103.673.632)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	700.692.300.000	(18.946.557.974)	100	537.079.300.000	(18.751.278.658)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74	444.000.000.000	-	74	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,52	293.940.224.000	-	99,52	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95	219.163.852.083	(53.069.531.378)	95	219.163.852.083	(61.973.252.578)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	90,07	145.869.243.328	-	90,07	145.869.243.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100	70.000.000.000	-	100	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	52	18.104.940.000	(3.252.626.982)	52	18.104.940.000	(3.252.061.935)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61	12.815.000.000	(23.292.913)	61	10.230.000.000	(16.738.678)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50	5.000.000.000	(3.116.102.927)	50	5.000.000.000	(2.074.680.256)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100	1.300.000.000	(250.000.000)	100	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	-	-	-	98	1.220.000.000	(20.104.581)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	30.000.000	(30.000.000)	100	30.000.000	(26.367.357)
TỔNG CỘNG				2.519.315.559.411	(106.791.361.160)		2.354.337.559.411	(114.218.157.675)

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019			VND
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	
	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	19,05	238.186.700.000	-	19,05	238.186.700.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(1.798.474.799)	4,00	18.230.998.907	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	-	-	-	
TOTAL		256.432.650.491	(1.798.474.799)		256.417.698.907	-	

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	VND
Phải trả các bên khác	63.766.795.223	75.166.899.083	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	15.528.294.908	11.062.190.199	
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	10.720.389.517	-	
- Khác	37.518.110.798	64.104.708.884	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	17.999.766.460	21.800.748.944	
TỔNG CỘNG	81.766.561.683	96.967.648.027	

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các bên khác (*)	964.964.093.097	869.974.549.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	89.166.034.997
TỔNG CỘNG	964.964.093.097	959.140.584.912

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.270.087.868	12.903.562.977	(24.065.161.208)	55.108.489.637
Thuế giá trị gia tăng	3.791.572.337	(17.493.472.834)	3.817.560.442	(9.884.340.055)
Thuế TNCN	2.130.932.993	5.550.763.788	(5.390.430.687)	2.291.266.094
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	72.192.593.198	963.853.931	(25.641.031.453)	47.515.415.676

Trong đó:

Thuế GTGT được khấu trừ	-	(9.884.340.055)
Thuế phải nộp	72.192.593.198	57.399.755.731

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	273.400.046.473	264.137.156.514
Chi phí xây dựng dự án	202.720.349.253	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	67.796.990.237	59.450.806.836
Khác	2.882.706.983	7.677.040.449
Dài hạn	134.620.679.400	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	134.620.679.400	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	408.020.725.873	399.912.335.914

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.135.556.564.786	1.996.012.753.346
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	2.087.933.332.954	1.954.620.804.277
Cổ tức, lãi vay phải trả	16.430.198.409	8.725.427.086
Ký quỹ, ký cược	15.483.392.600	19.266.235.020
Chi phí bảo trì chung cư	12.060.829.150	10.560.829.150
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.648.811.673	2.839.457.813
Dài hạn	44.019.415.591	42.526.098.118
Ký cược, ký quỹ	44.019.415.591	42.526.098.118
TỔNG CỘNG	<u>2.179.575.980.377</u>	<u>2.038.538.851.464</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.790.854.554.553</i>	<i>1.699.549.311.356</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>388.721.425.824</i>	<i>338.989.540.108</i>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Đã trả trong kỳ	Phân loại vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
					VND
Ngắn hạn	1.535.190.757.998	865.591.885.636	(952.684.429.957)	56.000.000.000	1.504.098.213.677
Vay các bên khác (Thuyết minh số 22.4)	877.295.884.072	577.944.941.327	(456.808.355.716)	-	998.432.469.683
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	347.608.873.927	287.646.944.309	(307.276.074.241)	-	327.979.743.995
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	279.000.000.000	-	(175.000.000.000)	-	104.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	31.285.999.999	-	(13.600.000.000)	56.000.000.000	73.685.999.999
Dài hạn	875.482.676.120	281.613.214.291	(27.000.000.000)	(56.000.000.000)	1.074.095.890.411
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.3)	850.095.890.411	-	-	-	850.095.890.411
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	27.000.000.000	280.000.000.000	(27.000.000.000)	(56.000.000.000)	224.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.3)	(1.613.214.291)	1.613.214.291	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.410.673.434.118	1.147.205.099.927	(979.684.429.957)	-	2.578.194.104.088

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt

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

TỔNG CỘNG 327.979.743.995 VND

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

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

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

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

**TỔNG
CỘNG** 297.685.999.999

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 73.685.999.999
Vay dài hạn 224.000.000.000

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	9,75	Tài trợ Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam	300.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 7 năm 2022	12,00	Tài trợ dự án Carillon 7	54.530.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công Quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 trệt Tân Đà, phường 10, Quận 5, TP.HCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TP.HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	10,95	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất
Khoản trái phiếu 2	100.000.000.000	Ngày 12 tháng 7 năm 2021	11,50 - 11,55	Bổ sung vốn lưu động	thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau: (tiếp theo)

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Các khoản vay khác

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

		VND	
	Lãi suất %/năm	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay từ cá nhân	0,00-12,50	498.716.909.956	420.920.064.072
Vay từ công ty		499.715.559.727	456.375.820.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	6,50	194.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	10,50	118.483.120.000	169.433.120.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	10,50	59.750.000.000	59.750.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	9,80	29.650.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	10,00	28.431.000.000	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,00	23.677.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	5,00	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn CENC	12,00	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	6,50	1.000.000.000	54.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	11,00	914.739.727	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	10,50	460.000.000	460.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	12,30	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	12,00	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	11,00	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		998.432.469.683	877.295.884.072

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	172.225.502.421	172.225.502.421
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	130.291.352.099	446.561.861.430	4.327.219.550.152

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020							VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Tăng do phát hành cổ phiếu (*)	271.336.280.000	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	72.008.515.134	72.008.515.134
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.399.011.793	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	140.690.363.892	251.791.794.630	4.414.193.262.255

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

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	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 cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng trong kỳ	<u>271.336.280.000</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>
Cổ tức công bố	271.336.280.000	1.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	271.336.280.000	-
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	1.500.000.000

23.3 Cổ phiếu phổ thông

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

24. DOANH THU

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

	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 từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	51.186.197.259	247.761.597.308
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	50.337.843.835	16.231.203.358
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	11.673.183.784	188.532.712.000
Doanh thu từ dịch vụ khác	<u>6.275.458.403</u>	<u>4.929.020.859</u>
TỔNG CỘNG	119.472.683.281	457.454.533.525
Hàng bán bị trả lại	<u>(3.462.175.150)</u>	<u>(42.411.673.376)</u>
DOANH THU THUẦN	116.010.508.131	415.042.860.149
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	46.843.447.951	235.938.815.811
<i>Doanh thu với bên khác</i>	69.167.060.180	179.104.044.338

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<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>
		VND
Thu nhập từ lãi cho vay	63.895.908.125	57.069.992.258
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	3.691.978.619	4.766.971.163
Cổ tức nhận được	-	1.500.000.000
Khác	12.044.997.889	20.269.563.941
TỔNG CỘNG	<u>79.632.884.633</u>	<u>83.606.527.362</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<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>
		VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	22.861.822.287	89.008.203.845
Giá vốn dịch vụ bất động sản	20.078.294.271	31.430.527.414
Giá vốn dịch vụ cho thuê	8.502.428.509	6.867.263.094
Giá vốn dịch vụ khác	491.308.855	679.412.719
TỔNG CỘNG	<u>51.933.853.922</u>	<u>127.985.407.072</u>

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	48.843.612.089	77.056.187.382
Chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	3.588.214.284
Khác	5.675.921.420	20.189.101.908
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(5.628.321.716)	(15.539.921.240)
TỔNG CỘNG	<u>50.504.426.084</u>	<u>85.293.582.334</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng	6.730.335.133	16.913.693.518
- Chi phí nhân viên	4.518.201.426	4.269.104.951
- Chi phí hoa hồng môi giới	367.876.804	654.529.261
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.414.982	10.987.216.191
- Chi phí khác	1.678.841.921	1.002.843.115
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.331.338.378	62.610.946.685
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.473.814.482	23.141.904.021
- Chi phí nhân viên	8.574.579.351	28.320.986.551
- Chi phí khấu hao và hao mòn	749.975.396	1.513.610.320
- Chi phí thiết bị văn phòng	577.642.674	1.233.152.813
- Chi phí khác	6.955.326.475	8.401.292.980
TỔNG CỘNG	<u>33.061.673.511</u>	<u>79.524.640.203</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 (Thu nhập) 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	12.903.562.977	46.610.014.346
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	<u>(24.065.161.208)</u>	<u>(12.228.707.304)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(11.161.598.231)</u>	<u>34.381.307.042</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất 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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>60.846.916.903</u>	<u>206.606.809.463</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	12.169.383.381	41.321.361.893
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	3.935.172.550
Chi phí không được khấu trừ	734.179.596	1.653.479.903
Cổ tức được nhận	-	(300.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	<u>(24.065.161.208)</u>	<u>(12.228.707.304)</u>
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	<u>(11.161.598.231)</u>	<u>34.381.307.042</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

29. 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
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Hoàn trả tiền ký quỹ dự án	3.000.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	745.838.982	39.637.932.089
		Phí môi giới	-	88.011.423.893
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Trả gốc vay	82.550.000.000	48.000.000.000
		Vay	31.600.000.000	29.000.000.000
		Chi phí lãi vay	7.429.736.090	6.307.767.124
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.431.818.181	1.447.753.636
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	13.822.009.941	18.400.341.360
		Cho thuê văn phòng	2.283.053.998	292.857.399
		Góp vốn	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con	Lợi nhuận từ đầu tư	-	1.500.000.000
		Thanh lý khoản đầu tư	49.000.000.000	-
		Góp vốn	47.780.000.000	910.000.000
		Vay	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Góp vốn	-	3.680.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Vay	1.000.000.000	31.800.000.000
		Chi phí lãi vay	570.136.986	646.512.328
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Thu từ cho vay	137.915.000.000	-
		Cho vay	4.455.000.000	47.395.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	3.001.273.973	6.225.746.301
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	332.437.887	330.611.306
		Mua hàng hóa, dịch vụ	-	34.777.555.203
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng	16.956.063.860	12.216.300.000
		Thu hồi tạm ứng	12.374.055.324	5.134.461.897
		Vay	-	18.500.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu từ cho vay	173.720.000.000	194.300.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	50.818.081.235	30.225.666.380
		Cho vay	35.300.000.000	279.000.000.000
		Cho thuê văn phòng	2.758.059.700	2.758.037.700
		Mua hàng hóa, dịch vụ	2.135.488.200	48.800.047.920
		Bán dịch vụ	306.813.402	40.855.468.723
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	4.273.260.276	4.249.780.824
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Vay	94.500.000.000	-
		Thu từ cho vay	22.304.029.880	-
		Cho vay	7.976.029.880	7.370.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Trả gốc vay	44.000.000.000	-
		Vay	14.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.070.268.491	-
		Bán dịch vụ	1.017.879.675	100.491.948.960
		Mua hàng hóa dịch vụ	-	11.784.677.209
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	9.352.935.567	1.178.154.928
		Thu nhập lãi cho vay	5.295.452.055	5.261.260.274
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Bán hàng hóa, dịch vụ	40.000.000.000	16.810.582.387
		Mua hàng hóa, dịch vụ	2.926.201.799	9.631.847.573
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa	-	470.908.099
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	817.539.767	817.539.767

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Mua dịch vụ	-	1.621.812.444
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	40.594.684.630	449.167.301
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ tiền phạt thương mại	230.791.459	1.866.882.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	2.346.210.617	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	10.723.914.841
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Tạm ứng Mua hàng hóa Vay	128.429.000.000 55.704.384.089 -	- - 50.000.000.000
Nguyễn Đăng Thanh	Bên liên quan	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Vay	8.750.000.000 437.106.166 -	- 26.541.096 13.500.000.000
Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Vay Thanh lý tài sản cố định	4.494.000.000 264.960.230 - -	- 66.017.123 7.300.000.000 590.909.091
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Chi phí lãi vay	385.461.656	-
Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Trả gốc vay Tạm ứng Thu hồi tạm ứng Vay Cung cấp dịch vụ Chi phí lãi vay	7.826.090.314 4.808.258.095 4.108.716.867 - - -	5.771.937.351 481.517.400 55.417.400 60.564.180.000 9.557.452.228 2.454.864.568
Lâm Minh Châu	Bên liên quan	Vay Trả gốc vay	1.000.000.000 2.320.000.000	- -
Nguyễn Thị Hằng Nga	Bên liên quan	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Vay	1.000.000.000 67.636.986 -	- - 4.000.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả 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				
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	81.000.000.000	208.500.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	19.755.706.974	53.387.285.037
Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.513.197.451	10.513.197.451
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	592.639.108	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toán Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	-
Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	38.569.109.065
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	6.926.700.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	5.084.200.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	2.068.072.928
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000

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

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

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

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 (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	313.354.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	291.510.549
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	181.478.882
			113.830.803.866	334.604.488.937
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	189.929.000.000	61.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Chuyển nhượng cổ phần	141.408.266.106	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	3.164.893.164
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000
			331.337.266.106	65.049.893.164
Phải thu khác				
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu HĐHTKD	231.321.579.830	253.765.946.800
Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập lãi cho vay	139.671.423.525	88.853.342.290
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	18.191.010.280	13.917.750.004
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc Thu nhập lãi cho vay	-	57.350.000.000
			16.231.856.165	10.936.404.110

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	3.343.685.446	2.526.145.679
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.943.092.828	2.712.301.369
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	1.520.607.261	1.188.169.374
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	179.190.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn Khác	- 61.397.275	97.264.200.000 61.397.275
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Cổ đông	Khác	11.405.900	11.405.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	17.260.274	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	-	21.267.606.169
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng công tác đền bù	-	6.738.940.012
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	-	1.294.207.942
Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	-	533.264.693
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Khác	-	350.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	-	43.983.257
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết	án TT-	-	20.000.000
			413.492.508.784	558.835.064.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.243.570.238	5.091.398.260
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.878.737.879	5.006.835.346
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.899.838.075	2.105.019.841
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.898.186.400	2.133.482.617
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.561.722.673	1.726.722.673
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	536.378.368	536.378.368
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	512.912.577	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	321.400.200	241.050.150
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	48.902.050	48.902.050
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	42.438.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre Vũ Quốc Thái	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	40.680.000	6.000.000
	Tổng Giám đốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.349.037.020
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.147.602.261
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	392.384.358
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	936.000
			17.999.766.460	21.800.748.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	88.633.449.797
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	132.585.200
			-	89.166.034.997
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Ứng trước dự án	296.874.500.000	300.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bất Động Sản Minh Anh	Bên liên quan	Nhận góp vốn đầu tư kinh doanh	48.300.000.000	-
Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	17.145.765.000	14.145.765.000
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	15.615.647.914	17.386.797.674
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	3.800.000.000	171.535.153
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Nhận đầu tư dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Cọc mua căn hộ	1.763.125.440	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Lãi vay phải trả	1.663.063.011	-
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Cọc mua căn hộ	1.038.843.225	1.038.843.225
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	317.534.248	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay phải trả	148.303.150	124.219.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	51.780.822	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Khác	2.000.000	2.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Khác	863.014	-

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Thu hộ	-	100.000.000
Lâm Minh Châu	Bên liên quan	Khác	-	20.379.742
			389.721.425.824	338.989.540.108
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Cho vay	901.045.000.000	1.039.465.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	Bên liên quan	Cho vay	85.700.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	13.663.095.887	13.663.095.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	-	133.460.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hòa Đồng	Bên liên quan	Cho vay	-	14.328.000.000
			1.095.433.790.332	1.381.641.790.332
Phải thu về cho vay dài hạn				
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Cho vay	516.666.657	616.666.659
Vay				
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hòa Đồng	Bên liên quan	Vay	194.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty con	Vay	118.483.120.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Vay	59.750.000.000	59.750.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay (tiếp theo)				
Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	Vay	16.648.845.238	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Công ty con	Vay	12.749.700.000	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	9.500.000.000	9.500.000.000
Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Vay	3.890.474.892	-
Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	3.381.000.000	9.075.508.500
Nguyễn Thị Hằng Nga	Bên liên quan	Vay	1.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Vay	1.000.000.000	-
Lâm Minh Châu	Bên liên quan	Vay	791.729.812	2.111.729.812
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Vay	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	460.000.000	460.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	-	30.000.000.000
Nguyễn Đăng Thanh	Bên liên quan	Vay	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	5.000.000.000
Trần Lam Thông	Bên liên quan	Vay	-	708.838.067
			422.754.869.942	140.105.776.379

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

	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 2020
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.980.774.728	5.552.671.050
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	1.956.660.596	4.804.466.005
TỔNG CỘNG	5.937.435.324	10.357.137.055

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

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	4.083.647.595	4.083.647.595
Trên 1 đến 5 năm	16.334.590.379	16.334.590.379
Trên 5 năm	136.274.551.795	138.316.375.593
TỔNG CỘNG	<u>156.692.789.769</u>	<u>158.734.613.567</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	54.054.000.000	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	<u>81.774.000.000</u>	<u>87.318.000.000</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã thanh toán	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.025.004.671.959	513.551.758.405
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.464.330.955	929.777.531.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	452.483.524.219	399.583.532.145
Dự án Carillon 5	278.858.312.607	238.969.466.205	39.888.846.402
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	68.435.513.038	82.808.668.780
TỔNG CỘNG	<u>5.755.967.843.152</u>	<u>3.790.357.506.376</u>	<u>1.965.610.336.776</u>

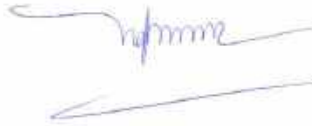
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

31. 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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Phú Văn
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2020