

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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 Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 42



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 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 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 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 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.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo 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 có các công ty con như được trình bày trong 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. Đồng thời, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60792124/21894663/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc 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 của Công ty và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và 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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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		2.294.694.318.365	2.208.383.492.895
110	I. Tiền	4	6.867.763.887	39.548.535.234
111	1. Tiền		6.867.763.887	39.548.535.234
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		404.568.043.136	425.589.902.031
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.181.620.470	96.525.142.015
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	212.948.747.241	229.507.071.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	92.481.059.425	104.001.072.306
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(3.043.384.000)	(4.443.384.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.865.457.565.622	1.723.536.130.136
141	1. Hàng tồn kho		1.880.308.917.875	1.738.953.082.389
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.851.352.253)	(15.416.952.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		17.800.945.720	19.708.925.494
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	17.800.945.720	19.708.925.494
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.944.858.227.392	2.029.010.921.401
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.620.247.809	20.620.247.809
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	18.281.307.809	23.281.307.809
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		48.124.897.245	48.689.436.969
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.551.818.995	11.116.358.719
222	Nguyên giá		32.213.089.751	32.213.089.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.661.270.756)	(21.096.731.032)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.573.078.250	37.573.078.250
230	III. Bất động sản đầu tư	12	413.274.861.808	41.805.396.359
231	1. Nguyên giá		443.417.450.231	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(30.142.588.423)	(25.271.683.989)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.027.690.950.973	1.473.732.870.589
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.027.690.950.973	1.473.732.870.589
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	439.666.702.213	443.649.977.705
251	1. Đầu tư vào các công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		58.916.500.000	59.105.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.709.797.787)	(13.915.342.295)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		480.567.344	512.991.970
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		107.216.988	144.116.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	373.350.356	368.875.756
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.239.552.545.757	4.237.394.414.296

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		2.556.034.131.872	2.576.257.176.137
310	I. Nợ ngắn hạn		2.310.878.889.061	2.237.112.289.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	124.865.935.730	132.355.044.313
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.156.095.100.618	966.647.452.757
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	43.227.985.504	26.107.090.715
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	137.895.859.181	124.319.815.170
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		647.320.030	669.168.304
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	63.267.178.337	55.014.163.437
320	7. Vay ngắn hạn	21	780.910.549.030	930.365.042.509
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		3.968.960.631	1.634.512.121
330	II. Nợ dài hạn		245.155.242.811	339.144.886.811
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	162.217.008.569	160.266.641.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	15.042.300.340	11.004.684.340
338	4. Vay dài hạn	21	60.000.000.000	160.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.433.661.364	2.411.288.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.683.518.413.885	1.661.137.238.159
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.683.518.413.885	1.661.137.238.159
411	1. Vốn cổ phần đã góp		725.188.030.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		725.188.030.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		72.518.803.000	67.026.454.546
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		146.953.571.672	164.385.894.400
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		121.070.723.181	50.607.763.395
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		25.882.848.491	113.778.131.005
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.239.552.545.757	4.237.394.414.296

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

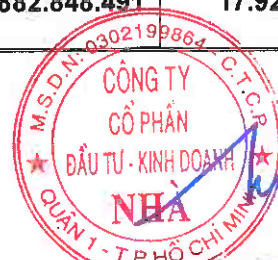
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	190.062.690.463	110.574.844.231
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(138.970.381.468)	(85.367.538.775)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.092.308.995	25.207.305.456
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	548.607.078	16.978.431.632
22	5. Chi phí tài chính	25	(7.884.946.567)	(8.991.330.615)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.090.491.075)	(7.502.265.851)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(1.958.761.774)	(2.075.584.036)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(9.557.192.045)	(9.846.561.490)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		32.240.015.687	21.272.260.947
31	9. Thu nhập khác		5.858.345.157	6.467.399.228
32	10. Chi phí khác		(4.842.180.834)	(9.813.553.327)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		1.016.164.323	(3.346.154.099)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.256.180.010	17.926.106.848
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(7.377.806.119)	-
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	4.474.600	3.666.400
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.882.848.491	17.929.773.248



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Hương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

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		33.256.180.010	17.926.106.848
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ")	10, 12	5.435.444.158	1.906.081.332
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.806.482.492	(898.581.195)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(479.757.078)	(16.978.431.632)
06	Chi phí lãi vay	25	4.090.491.075	7.502.265.851
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.108.840.657	9.457.441.204
09	Tăng các khoản phải thu		(79.311.471.479)	(66.039.555.780)
10	Tăng hàng tồn kho		(31.761.877.341)	(26.067.476.810)
11	Tăng các khoản phải trả		238.674.665.908	166.751.426.742
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.944.879.000	(2.130.089.648)
14	Tiền lãi vay đã trả		(44.706.855.724)	(51.628.409.095)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(1.000.000.000)	(2.675.060.839)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		127.948.181.021	27.668.275.774
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ		-	(84.193.351.914)
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(230.760.856.762)
25	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào đơn vị khác		188.820.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		479.757.078	5.078.431.632
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		668.577.078	(309.875.777.044)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	5.000.000.000	552.115.042.509
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(138.232.076.796)	(253.451.985.100)
36	Tiền trả cổ tức	22.2	(28.065.452.650)	(68.284.610.947)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(161.297.529.446)	230.378.446.462

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

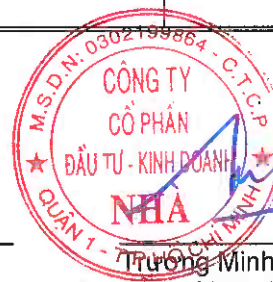
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(32.680.771.347)	(51.829.054.808)
60	Tiền đầu kỳ		39.548.535.234	77.336.422.978
70	Tiền cuối kỳ	4	6.867.763.887	25.507.368.170



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 108 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 122).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có ba công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. 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 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại 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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) 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 Công ty và công ty con.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 các 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

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 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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản 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 từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên 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 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào 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 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.

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 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 là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ do Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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.

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Đất và nhà 25 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 trong năm 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.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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 lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi 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 các 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 các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ 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 góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được 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 (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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 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 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 bất động sản

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu 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.

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.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

3.18 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	2.431.608.726	1.099.500.978
Tiền gửi ngân hàng	4.436.155.161	38.449.034.256
TỔNG CỘNG	6.867.763.887	39.548.535.234

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng dự án Long Thới (*)	60.009.499.527	60.746.594.527
Khách hàng dự án Terra Royal	14.569.478.345	20.462.111.856
Khách hàng dự án 6B	8.555.061.669	9.268.045.015
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	-
Phải thu các bên khác	11.728.166.929	6.048.390.617
TỔNG CỘNG	102.181.620.470	96.525.142.015
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	101.448.236.470	95.791.758.015
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	93.301.643.063	92.423.910.972
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	8.879.977.407	4.101.231.043

(*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

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

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	88.812.850.504	95.667.236.615
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.367.945.400	63.531.400
Phải thu tiền thuê	4.778.746.364	-
Phải thu từ hoạt động khác	1.222.078.202	794.374.000
TỔNG CỘNG	<u>102.181.620.470</u>	<u>96.525.142.015</u>

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

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho bên khác	74.779.753.173	86.138.077.642
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	20.000.000.000	20.000.000.000
Công Ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện Hoàng Trang	10.334.500.000	10.334.500.000
Các bên khác	31.517.649.742	42.875.974.211
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	138.168.994.068	143.368.994.068
TỔNG CỘNG	<u>212.948.747.241</u>	<u>229.507.071.710</u>

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	92.481.059.425	104.001.072.306
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	60.855.160.741	68.948.004.977
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ	10.488.910.913	10.479.998.825
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	3.300.000.000	4.300.000.000
Công ty Cổ phần May Thăng Long	100.000.000	1.400.000.000
Ứng trước cho nhân viên	131.669.000	111.669.000
Khác	5.399.733.237	6.555.813.970
Dài hạn	18.281.307.809	23.281.307.809
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	14.027.346.202	19.027.346.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	110.762.367.234	127.282.380.115
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.310.000.000)	(3.710.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	105.791.307.234	120.911.320.115



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal (i)	880.524.415.099	-	727.280.225.009	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	559.649.609.688	-	566.622.359.105	-
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.318.634.925	-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	116.084.729.964	-	116.084.729.964	-
Dự án Terra Flora	110.722.249.537	-	97.250.738.718	-
Dự án Bình Trưng Đông - Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-
Dự án 6B - Lô 6, 7 & 8	26.194.502.800	-	27.830.670.211	-
Dự án Cửa Lấp	-	-	8.626.235.735	-
Các dự án khác	25.965.985.806	(14.851.352.253)	34.090.698.666	(15.416.952.253)
TỔNG CỘNG	1.880.308.917.875	(14.851.352.253)	1.738.953.082.389	(15.416.952.253)

VND

- (i) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).
- (ii) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).
- (iii) Quyền sử dụng 136.585 m², đất tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÁN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án Terra Royal là 17.800.945.720 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.661.445.878	32.213.089.751
và ngày 30 tháng 6 năm 2020	4.280.813.180	378.456.812	2.348.951.873	1.296.282.242	8.304.504.107
Trong đó:					
Đã khấu hao lũy kế:					
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.200.400.698	378.456.812	4.079.475.522	1.438.398.000	21.096.731.032
Khấu hao trong kỳ	432.765.180	-	95.258.184	36.516.360	564.539.724
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	15.633.165.878	378.456.812	4.174.733.706	1.474.914.360	21.661.270.756
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.718.670.854	-	174.639.987	223.047.878	11.116.358.719
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	10.285.905.674	-	79.381.803	186.531.518	10.551.818.995

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Số tiền này thể hiện quyền sử dụng đất tại Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị ghi sổ lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Đất và nhà (*)

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	67.077.080.348
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang	<u>376.340.369.883</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>443.417.450.231</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	25.271.683.989
Hao mòn trong kỳ	<u>4.870.904.434</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>30.142.588.423</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>41.805.396.359</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>413.274.861.808</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m² và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.620.587.753	4.678.894.320
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>(5.212.068.790)</u>	<u>(1.596.649.345)</u>
Giá trị thuần	<u>4.408.518.963</u>	<u>3.082.244.975</u>

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	460.640.517.035	786.572.895.346
Tiền sử dụng đất	386.975.643.552	522.268.186.277
Chi phí lãi vay	180.074.790.386	164.891.788.966
TỔNG CỘNG	<u>1.027.690.950.973</u>	<u>1.473.732.870.589</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	58.916.500.000	59.105.320.000
Trái phiếu (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.709.797.787)	(13.915.342.295)
TỔNG CỘNG	<u>439.666.702.213</u>	<u>443.649.977.705</u>

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên Công ty	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(4.571.505.387)	192.960.000.000	(4.990.342.295)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	(4.213.292.400)	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>376.960.000.000</u>	<u>(8.784.797.787)</u>	<u>376.960.000.000</u>	<u>(4.990.342.295)</u>

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 64,32%).
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85%).

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Quyền biểu quyết %	Giá trị gốc và giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Bất động sản	36,36	36,36	21.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangden	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	-	-	-	-	-	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06
TỔNG CỘNG	58.916.500.000	(8.925.000.000)	49.991.500.000			59.105.320.000	(8.925.000.000)	50.180.320.000		

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	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>
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	39.892.408.412	41.118.465.174
Chi phí lãi vay trong kỳ (<i>Thuyết minh số 25</i>)	4.090.491.075	7.502.265.851
TỔNG CỘNG	<u>43.982.899.487</u>	<u>48.620.731.025</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	99.421.599.799	110.082.858.813
Phải trả các bên khác	25.444.335.931	22.272.185.500
TỔNG CỘNG	<u>124.865.935.730</u>	<u>132.355.044.313</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn	1.156.095.100.618	966.647.452.757
Dự án Terra Royal	1.011.485.763.337	897.374.220.085
Dự án Terra Flora	98.188.300.000	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	24.227.489.923	28.846.246.059
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	8.344.655.800	8.622.136.300
Dự án Cửa Lấp	-	18.500.000.000
Các dự án khác	13.848.891.558	13.304.850.313
Dài hạn	162.217.008.569	160.266.641.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Terra Flora	13.201.543.000	11.251.176.000
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	<u>1.318.312.109.187</u>	<u>1.126.914.094.326</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.203.610.699.461	1.113.400.984.600
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	114.701.409.726	13.513.109.726

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	17.019.637.895	11.055.103.182	(524.917.740)	27.549.823.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.005.276.843	7.386.718.207	(1.000.000.000)	13.391.995.050
Thuế thu nhập cá nhân	399.966.276	396.700.000	(652.237.734)	144.428.542
Thuế khác	1.682.209.701	478.277.311	(18.748.437)	2.141.738.575
TỔNG CỘNG	<u>26.107.090.715</u>	<u>19.316.798.700</u>	<u>(2.195.903.911)</u>	<u>43.227.985.504</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	88.003.465.641	72.082.370.623
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	11.395.980.900	12.119.937.137
Khác	1.466.772.730	3.087.867.500
TỔNG CỘNG	<u>137.895.859.181</u>	<u>124.319.815.170</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	63.267.178.337	55.014.163.437
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	22.544.503.000	5.971.809.000
Mượn tiền (*)	20.700.000.000	1.922.416.683
Cổ tức phải trả	9.745.037.108	37.810.489.758
Nhận ký quỹ, ký cược	5.362.656.000	3.602.656.000
Khác	4.914.982.229	5.706.791.996
Dài hạn	15.042.300.340	11.004.684.340
Nhận ký quỹ, ký cược	15.042.300.340	11.004.684.340
TỔNG CỘNG	<u>78.309.478.677</u>	<u>66.018.847.777</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	46.609.478.677	57.096.431.094
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	31.700.000.000	8.922.416.683

(*) Số tiền này thể hiện khoản vay đến hạn chưa thanh toán từ bên liên quan với lãi suất quá hạn là 6.5%/năm

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Cần trừ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vay ngắn hạn	930.365.042.509	5.000.000.000	(138.232.076.796)	(116.222.416.683)	100.000.000.000	780.910.549.030
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	376.015.042.509	-	(58.336.573.200)	-	-	317.678.469.309
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	235.000.000.000	-	(73.817.920.279)	-	100.000.000.000	261.182.079.721
Vay công ty con (Thuyết minh số 21.3)	264.000.000.000	-	(3.277.583.317)	(116.222.416.683)	-	144.500.000.000
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 21.4)	55.350.000.000	5.000.000.000	(2.800.000.000)	-	-	57.550.000.000
Vay dài hạn	160.000.000.000	-	-	-	(100.000.000.000)	60.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	160.000.000.000	-	-	-	(100.000.000.000)	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.090.365.042.509	5.000.000.000	(138.232.076.796)	(116.222.416.683)	-	840.910.549.030

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 23752/19MN/HĐTD	200.000.000.000 VND	Ngày 8 tháng 8 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	<ul style="list-style-type: none"> Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền tại dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HĐTD	51.978.469.309 VND	Ngày 11 tháng 9 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Khố C, Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	40.700.000.000 VND	Ngày 28 tháng 7 năm 2020	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	<ul style="list-style-type: none">Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	25.000.000.000 VND	Ngày 29 tháng 10 năm 2020	Tài trợ cho dự án Terra Royal	9	<ul style="list-style-type: none">Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m² tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

TỔNG CỘNG

317.678.469.309

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

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

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

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

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	10,5	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m2 và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m2 tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m2 tại Phường Long Thời, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
--	----------------	--	------	---

TỔNG CỘNG

321.182.079.721

Trong đó:

Vay ngắn hạn 261.182.079.721
Vay dài hạn 60.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Chi tiết khoản vay từ công ty con như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 30)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-02/05/2019	144.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Tài trợ cho dự án Terra Royal	4	Tin chấp

21.4 Vay cá nhân

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	62.940.539.322	91.468.537.785	1.584.133.966.320
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	17.929.773.248	17.929.773.248
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.085.915.224	(4.085.915.224)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.634.512.121)	(1.634.512.121)
Giảm khác	-	-	-	-	(817.183.045)	(817.183.045)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	68.537.536.643	1.565.268.880.402
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159
Cổ phiếu mới phát hành (*)	34.321.150.000	-	-	-	(34.321.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	25.882.848.491	25.882.848.491
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	5.492.348.454	(5.492.348.454)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.167.224.255)	(1.167.224.255)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	725.188.030.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	146.953.571.672	1.683.518.413.885

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu 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 của chủ sở hữu	<u>725.188.030.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức đã công bố	-	34.323.164.000
Cổ tức đã trả	28.065.452.650	68.284.610.947

22.3 Cổ phiếu

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

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu thuần	<u>190.062.690.463</u>	<u>110.574.844.231</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	110.527.064.806	64.392.588.853
Doanh thu hợp đồng xây dựng	66.518.472.184	39.177.742.596
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 12)	9.620.587.753	4.678.894.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.396.565.720	2.325.618.462

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Cổ tức nhận được	400.000.000	11.900.000.000
Thu nhập tiền lãi	79.757.078	5.078.431.632
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	68.850.000	-
TỔNG CỘNG	<u>548.607.078</u>	<u>16.978.431.632</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn bất động sản	68.808.625.045	45.901.169.092
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	63.629.263.088	36.711.322.598
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 12)	5.212.068.790	1.596.649.345
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.320.424.545	1.158.397.740
TỔNG CỘNG	<u>138.970.381.468</u>	<u>85.367.538.775</u>

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	4.090.491.075	7.502.265.851
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.794.455.492	1.489.064.764
TỔNG CỘNG	<u>7.884.946.567</u>	<u>8.991.330.615</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	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 hoa hồng bán hàng	1.958.761.774	2.046.984.036
Chi phí khác	-	28.600.000
TỔNG CỘNG	<u>1.958.761.774</u>	<u>2.075.584.036</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.739.727.500	3.916.681.000
Chi phí lương nhân viên	2.333.142.439	2.131.274.420
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 10</i>)	564.539.724	564.539.724
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	272.620.000
Chi phí khác	3.319.782.382	2.961.446.346
TỔNG CỘNG	<u>9.557.192.045</u>	<u>9.846.561.490</u>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí phát triển dự án	68.808.625.045	45.901.169.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.962.405.527	38.842.597.018
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10 và 12)	5.435.444.158	1.906.081.332
Chi phí lương nhân viên	4.739.727.500	3.916.681.000
Chi phí hoa hồng bán hàng (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	1.958.761.774	2.046.984.036
nợ phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	272.620.000
Chi phí khác	4.981.371.283	4.403.551.823
TỔNG CỘNG	<u>150.486.335.287</u>	<u>97.289.684.301</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.377.806.119	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.474.600)	(3.666.400)
TỔNG CỘNG	<u>7.373.331.519</u>	<u>(3.666.400)</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<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	33.256.180.010	17.926.106.848
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	6.651.236.002	3.585.221.370
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	802.095.517	2.250.674.676
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Sử dụng lỗ chuyển sang từ năm trước	-	(3.459.562.446)
Cổ tức được nhận	(80.000.000)	(2.380.000.000)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	7.373.331.519	(3.666.400)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được trình bày 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Trợ cấp thôi việc phải trả	195.075.000	190.600.400	4.474.600	3.666.400
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	373.350.356	368.875.756		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			4.474.600	3.666.400

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

30. 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 Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	107.980.673.624	141.356.789.852
		Cổ tức	-	11.900.000.000
		Cổ tức nhận được	11.900.000.000	-
		Chi hộ	383.591.071	568.021.645
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tạm ứng mua căn hộ	98.188.300.000	-
		Trả nợ vay	6.235.672.760	607.594.520
		Lãi vay	1.806.048.847	1.508.888.889
		Góp vốn	-	80.760.856.762
		Vay	-	80.000.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	4.778.746.364	-
		Chi hộ	3.310.937.133	116.218.181
		Lãi vay	2.900.873.712	905.616.438
		Trả vốn vay	2.500.000.000	-
		Vay	-	150.000.000.000
		Góp vốn	-	150.000.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Trả vốn vay	2.800.000.000	-
		Lãi vay	1.077.248.218	376.964.384
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	400.000.000	-

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

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

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

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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	4.778.746.364	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
			8.879.977.407	4.101.231.043
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	104.607.628.334	107.807.628.334
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	20.262.168.134
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	13.299.197.600	15.299.197.600
			138.168.994.068	143.368.994.068
Phải thu khác				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	56.850.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi hộ	3.627.202.868	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi hộ Cổ tức	377.957.873	198.004.977
			62.448.062.348	70.540.906.584
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	97.860.945.254	108.522.204.268
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
			99.421.599.799	110.082.858.813
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Mua căn hộ	98.188.300.000	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	16.000.000.000	13.000.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Mua đất nền	513.109.726	513.109.726
			114.701.409.726	13.513.109.726

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

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

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

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 ngắn hạn và dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay Mượn tiền	20.700.000.000	-
			-	1.922.416.683
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Kí quỹ	11.000.000.000	7.000.000.000
			31.700.000.000	8.922.416.683
Vay				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	144.500.000.000	147.000.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	41.200.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	-	117.000.000.000
			185.700.000.000	303.000.000.000

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	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
Thù lao và thưởng	1.588.870.000	1.564.100.000

31. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

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

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

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Hương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

