

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 39

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Ông Lê Quang Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 6 năm 2020 là Bà Ngô Thị Mai Chi và từ ngày 22 tháng 6 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quang Minh.

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 và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60766189/22006883/LR-HN

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

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

Ngàn 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		13.611.948.172	12.326.995.869
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.824.415.822	1.174.994.416
111	1. Tiền		958.082.305	430.646.149
112	2. Các khoản tương đương tiền		866.333.517	744.348.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	32.490.641
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	32.490.641
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.876.295.158	3.777.835.110
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.227.124.104	1.614.477.111
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.074.685.785	1.700.470.697
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	575.461.268	463.768.688
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(975.999)	(881.386)
140	IV. Hàng tồn kho		7.549.130.519	7.037.108.743
141	1. Hàng tồn kho	9	7.549.130.519	7.037.108.743
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		362.106.673	304.566.959
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	328.585.766	250.231.916
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		32.689.505	54.259.655
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		831.402	75.388
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		896.149.605	910.329.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		83.389.151	95.819.247
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	72.344.911	77.954.214
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.758.585	1.728.585
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	11.285.655	18.136.448
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		51.604.800	47.761.628
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	51.604.800	47.761.628
222	Nguyên giá		116.113.848	109.142.032
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.509.048)	(61.380.404)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	94.290.835	99.666.817
231	1. Nguyên giá		99.837.127	104.566.383
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.546.292)	(4.899.566)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		630.192.628	629.487.717
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	630.192.628	629.487.717
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	14.300.000	14.300.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.372.191	23.293.795
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	12.026.271	10.957.661
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	8.054.056	9.563.044
269	3. Lợi thế thương mại	15	2.291.864	2.773.090
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.508.097.777	13.237.325.073

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

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.936.680.613	5.572.964.711
310	I. Nợ ngắn hạn		5.454.256.659	4.571.654.220
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	359.542.739	695.698.468
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.807.968.502	2.772.929.571
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	471.767.559	294.417.957
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	40.224.265	75.424.337
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.937.491	1.330.504
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	292.152.635	319.815.817
320	7. Vay ngắn hạn	23	422.926.428	377.291.025
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	53.737.040	34.746.541
330	II. Nợ dài hạn		1.482.423.954	1.001.310.491
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	198.412	26.526.233
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	78.980.397	69.227.791
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	9.301.479	10.159.880
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	398.870.731	436.260.677
338	5. Vay dài hạn	23	945.841.486	405.200.418
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	47.886.863	52.500.279
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.344.586	1.435.213
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.571.417.164	7.664.360.362
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.571.417.164	7.664.360.362
411	1. Vốn cổ phần	24.1	5.444.291.090	5.444.291.090
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090	5.444.291.090
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	720.153.163	720.153.163
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(419.064.794)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	179.339.505	133.577.863
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.616.540.684	1.327.039.024
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.208.261.181	411.806.179
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		408.279.503	915.232.845
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	30.157.516	39.299.222
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.508.097.777	13.237.325.073

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

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

Ngàn 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	26.1	1.532.209.224	1.250.000.456
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(46.291.468)	(255.354)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.485.917.756	1.249.745.102
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(734.182.414)	(751.054.333)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		751.735.342	498.690.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	10.343.702	21.130.187
22	7. Chi phí tài chính	28	(45.135.211)	(33.845.240)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(7.617.703)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(84.094.255)	(70.118.778)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(88.861.487)	(90.114.784)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		543.988.091	325.742.154
31	11. Thu nhập khác	30	11.237.837	15.703.435
32	12. Chi phí khác	30	(27.301.020)	(44.870.553)
40	13. Lỗ khác	30	(16.063.183)	(29.167.118)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		527.924.908	296.575.036
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(122.124.115)	(81.222.337)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	3.104.430	(273.693)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		408.905.223	215.079.006
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		408.279.503	214.717.803
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		625.720	361.203
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	0,76	0,37
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	0,76	0,37

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

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

Ngàn 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		527.924.908	296.575.036
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 12, 15	5.232.589	4.084.266
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		94.613	(2.609.982)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.436.429)	(21.130.187)
06	Chi phí lãi vay		50.000	7.653.878
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		522.865.681	284.573.011
09	Tăng các khoản phải thu		(67.293.887)	(321.194.289)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(512.021.776)	14.453.971
11	Tăng các khoản phải trả		724.958.726	422.921.166
12	Tăng chi phí trả trước		(79.422.460)	(36.899.665)
14	Tiền lãi vay đã trả		(36.955.205)	(41.599.596)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(70.790.944)	(200.869.587)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(26.771.143)	(24.473.768)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		454.568.992	96.911.243
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(8.529.064)	(129.482.545)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		102.000	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng		-	(69.917.518)
24	Thu tiền gửi ngân hàng		32.490.641	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.600.000)	-
27	Thu lãi tiền gửi		12.327.160	47.481.355
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		26.790.737	(151.918.708)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	46.360.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		800.000	3.500.000
32	Mua lại cổ phiếu đã phát hành		(419.064.794)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.230.050.817	534.764.080
34	Tiền trả nợ gốc vay		(643.724.346)	(627.365.129)
36	Cổ tức đã trả		-	(207.011.676)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		168.061.677	(249.752.725)

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

Ngàn 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 và tương đương tiền thuần trong kỳ		649.421.406	(304.760.190)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.174.994.416	1.835.706.312
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.824.415.822	1.530.946.122

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 8 năm 2020

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 315 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 327).

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 23 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	100

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(21) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90	98,90

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính 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.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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 kinh doanh bình thường của Nhóm 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 tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - 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 thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm
---------------	-------------

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với 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 để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo 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 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 trong kỳ 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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

3.14 *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 các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, 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 ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được 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 chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi 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

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

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

3.17 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

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

3.18 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.19 *Các bên liên quan*

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu - Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú")

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty đã mua thêm 48% sở hữu vào Nam Phú, tăng phần sở hữu thành 99% vào ngày này. Giá mua thêm là 9.600.000 ngàn VND được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nam Phú (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 20.421.720 ngàn VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 9.802.426 ngàn VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 202.426 ngàn VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	29.613.956	12.751.358
Tiền gửi ngân hàng	928.468.349	417.894.791
Các khoản tương đương tiền (*)	866.333.517	744.348.267
TỔNG CỘNG	1.824.415.822	1.174.994.416

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 4,0% đến 4,8% mỗi năm.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.227.124.104	1.614.477.111
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.227.124.104	1.614.477.111
Dài hạn	72.344.911	77.954.214
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.344.911	77.954.214
TỔNG CỘNG	1.299.469.015	1.692.431.325
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.975.999)	(2.881.386)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(975.999)	(881.386)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.296.493.016	1.689.549.939

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.074.685.785	1.700.470.697
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.704.005.885	1.244.320.795
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	356.577.199	448.064.465
Khác	14.102.701	8.085.437
Dài hạn	1.758.585	1.728.585
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.758.585	1.728.585
TỔNG CỘNG	2.076.444.370	1.702.199.282

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	575.461.268	463.768.688
Tạm ứng công tác đền bù dự án	491.668.322	390.657.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	66.104.856	55.713.905
Khác	17.688.090	17.396.857
Dài hạn	11.285.655	18.136.448
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	3.658.189	5.048.500
Khác	1.227.970	6.688.452
TỔNG CỘNG	586.746.923	481.905.136

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

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	7.340.881.144	6.828.333.749
Hàng hóa bất động sản	208.019.911	208.321.111
Nguyên vật liệu	229.464	453.883
TỔNG CỘNG	7.549.130.519	7.037.108.743

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	2.509.590.978	2.428.853.680
Safira Khang Điền	1.698.730.066	1.280.602.155
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 4	634.930.829	217.594.222
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	482.066.951	470.472.151
Thủy Sinh - Phú Hữu (**)	425.583.288	422.791.129
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	406.694.543	380.864.855
Verosa - Phú Hữu (**)	185.660.738	439.576.487
Các dự án khác (**)	997.623.751	1.187.579.070
TỔNG CỘNG	7.340.881.144	6.828.333.749

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 33.785.448 ngàn VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 30.265.048 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	328.585.766	250.231.916
Phí hoa hồng môi giới	180.940.284	161.921.346
Chiết khấu	108.947.004	63.660.875
Khác	38.698.478	24.649.695
Dài hạn	12.026.271	10.957.661
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp	5.043.461	5.932.455
Lê Minh Xuân mở rộng	6.982.810	5.025.206
Khác		
TỔNG CỘNG	340.612.037	261.189.577

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Ngàn VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	30.258.993	51.702.807	24.469.469	2.710.763	109.142.032
Mua mới	-	-	-	155.364	155.364
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.490.912	399.378	-	48.545	7.938.835
Thanh lý, nhượng bán	-	(768.664)	(310.849)	(42.870)	(1.122.383)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	37.749.905	51.333.521	24.158.620	2.871.802	116.113.848
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.670.859	4.237.313	2.048.647	34.617.547
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(9.911.283)	(35.506.773)	(13.459.473)	(2.502.875)	(61.380.404)
Khấu hao trong kỳ	(935.235)	(1.479.511)	(1.493.112)	(141.511)	(4.049.369)
Thanh lý, nhượng bán	-	567.006	310.849	42.870	920.725
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(10.846.518)	(36.419.278)	(14.641.736)	(2.601.516)	(64.509.048)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	20.347.710	16.196.034	11.009.996	207.888	47.761.628
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	26.903.387	14.914.243	9.516.884	270.286	51.604.800

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND
Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	104.566.383
Thanh lý, nhượng bán	(4.729.256)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	99.837.127

Giá trị khấu hao lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.899.566)
Khấu hao trong kỳ	(701.994)
Thanh lý, nhượng bán	55.268
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(5.546.292)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	99.666.817
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	94.290.835

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	630.192.628	629.487.717

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	300.000	300.000
TỔNG CỘNG	14.300.000	14.300.000

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

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	<i>Giá trị Ngàn VND</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị Ngàn VND</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(31.235.784)
Phân bổ trong kỳ	(481.226)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(31.717.010)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.773.090
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.291.864

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	166.417.696	236.133.913
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	106.423.250	258.715.812
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	120.061.256
Khác	86.701.793	80.787.487
TỔNG CỘNG	359.542.739	695.698.468

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	3.807.968.502	2.772.929.571
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	3.646.920.791	2.611.735.095
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**)	161.000.000	161.000.000
Khác	47.711	194.476
Dài hạn	198.412	26.526.233
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	198.412	26.526.233
TỔNG CỘNG	3.808.166.914	2.799.455.804

(*) Đây là khoản khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm 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.

(**) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển nhượng dự án theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các thủ tục pháp lý đang được thực hiện.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngân VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	280.441.636	128.136.346	(70.790.944)	337.787.038
Thuế giá trị gia tăng	12.505.832	258.659.626	(138.620.063)	132.545.395
Thuế thu nhập cá nhân	1.449.043	6.255.832	(6.285.898)	1.418.977
Khác	21.446	2.235.885	(2.241.182)	16.149
TỔNG CỘNG	294.417.957	395.287.689	(217.938.087)	471.767.559

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	40.224.265	75.424.337
Chi phí phát triển dự án	29.060.601	35.885.011
Phí hoa hồng môi giới	4.292.263	18.448.934
Chi phí lãi vay	3.583.233	6.638.220
Khác	3.288.168	14.452.172
Dài hạn	78.980.397	69.227.791
Chi phí phát triển dự án	78.980.397	69.227.791
TỔNG CỘNG	119.204.662	144.652.128

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	5.937.491	1.330.504
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	5.937.491	1.330.504
Dài hạn	9.301.479	10.159.880
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	9.301.479	10.159.880
TỔNG CỘNG	15.238.970	11.490.384

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	292.152.635	319.815.817
Quỹ bảo tri	191.257.954	152.764.996
Nhận ký quỹ, ký cược	35.262.595	149.020.738
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	49.947.171	-
Khác	15.684.915	18.030.083
Dài hạn	398.870.731	436.260.677
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	362.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	13.636.084	46.343.967
Phải trả đền bù đất (ii)	16.739.760	21.115.860
Khác	6.494.887	6.800.850
TỔNG CỘNG	691.023.366	756.076.494

- (i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty Cổ phần TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng theo các HĐHTĐT với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND trong thời hạn 18 tháng từ ngày 9 tháng 12 năm 2019 liên quan đến việc phát triển dự án Khu dân cư tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngân 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
Số đầu kỳ	34.746.541	31.557.041
Tăng	45.761.642	40.403.910
Giảm	(26.771.143)	(24.473.768)
Số cuối kỳ	53.737.040	47.487.183

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

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Ngàn VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ngắn hạn	377.291.025	5.776.170	(345.641.854)	385.501.087	422.926.428
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	224.952.671	-	(224.967.500)	344.952.671	344.937.842
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	152.338.354	5.776.170	(120.674.354)	40.548.416	77.988.586
Dài hạn	405.200.418	1.224.192.148	(298.049.993)	(385.501.087)	945.841.486
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	224.952.671	240.000.000	-	(344.952.671)	120.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	180.247.747	984.192.148	(298.049.993)	(40.548.416)	825.841.486
TỔNG CỘNG	782.491.443	1.229.968.318	(643.691.847)	-	1.368.767.914

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	464.937.842	Ngày 21 tháng 11 năm 2020 và ngày 26 tháng 6 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
Trong đó:					
Ngắn hạn	344.937.842				
Dài hạn	120.000.000				

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	188.366.040	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2020 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	Tài trợ dự án Verosa – Phú Hữu	12,0	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 2.238 m ² thuộc dự án Verosa - Phú Hữu
Khoản vay 2	112.392.445	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 3 năm 2023	Tài trợ dự án Verosa – Phú Hữu	12,0	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 1.401 m ² thuộc dự án Verosa - Phú Hữu
Khoản vay 3	31.664.000	Ngày 1 tháng 7 năm 2020	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	11,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	270.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Ấp 2 Tân Tạo	12,4	Quyền tài sản thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11					
Khoản vay 1	295.631.417	Ngày 12 tháng 8 năm 2022	Tài trợ dự án Lovera Vista	11,5	Quyền sử dụng 43.452 m ² đất và tài sản gắn liền tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng					
Khoản vay 1	5.776.170	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021	Tài trợ dự án Verosa – Phú Hữu	8,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	903.830.072				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	77.988.586				
Vay dài hạn	825.841.486				

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530	1.724.205.883	-	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu	1.035.052.720	(1.035.052.720)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	214.717.803	214.717.803
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	207.004.840	-	-	-	(207.004.840)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	5.382.291.090	689.153.163	-	133.577.863	626.523.982	6.831.546.098
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	408.279.503	408.279.503
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	202.426	202.426
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.794)	-	-	(419.064.794)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	5.444.291.090	720.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.616.540.684	7.541.259.648

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngân VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	5.444.291.090	4.140.233.530
Tăng trong kỳ	-	1.242.057.560
Số cuối kỳ	5.444.291.090	5.382.291.090
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	414.016.516
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: VND 500/cổ phiếu	-	207.011.676
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	207.004.840

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	544.429.109
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	544.429.109
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	19.850.640	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	524.578.469	544.429.109

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngân VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn điều lệ đã góp	27.177.444	35.977.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.714.086	3.055.792
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Quỹ đầu tư phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	30.157.516	39.299.222

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
	Ngàn VND	
Tổng doanh thu	1.532.209.224	1.250.000.456
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.499.451.576	1.205.857.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.518.613	25.206.569
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	15.430.187	16.853.995
Doanh thu cho thuê hoạt động	808.848	2.082.842
Các khoản giảm trừ doanh thu	(46.291.468)	(255.354)
Hàng bán bị trả lại	(41.009.553)	(255.354)
Chiết khấu thương mại	(5.281.915)	-
Doanh thu thuần	1.485.917.756	1.249.745.102
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.453.160.108	1.205.601.696
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.518.613	25.206.569
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	15.430.187	16.853.995
Doanh thu cho thuê hoạt động	808.848	2.082.842

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo chính sách kế toán như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.15*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian cho thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Nhóm Công ty trong kỳ kế toán hiện hành như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
	Ngàn VND	
Doanh thu	15.430.187	443.961
Giá vốn	(4.673.989)	(68.698)
Lợi nhuận gộp	10.756.198	375.263

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
	Ngàn VND	
Lãi tiền gửi	10.343.702	21.130.187

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngân VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	709.646.244	716.221.186
Giá vốn dịch vụ cung cấp	19.737.020	30.089.228
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	4.673.989	4.415.530
Giá vốn cho thuê hoạt động	125.161	328.389
TỔNG CỘNG	734.182.414	751.054.333

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngân VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chiết khấu thanh toán	41.822.601	21.220.828
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	2.939.575	4.970.534
Lãi vay	-	7.617.703
Khác	373.035	36.175
TỔNG CỘNG	45.135.211	33.845.240

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngân VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí bán hàng	84.094.255	70.118.778
Phí hoa hồng môi giới	62.852.020	36.371.540
Chi phí quảng cáo	17.311.735	16.847.280
Chi phí lương	3.780.296	3.865.518
Khác	150.204	13.034.440
Chi phí quản lý doanh nghiệp	88.861.487	90.114.784
Chi phí lương	51.031.486	46.750.372
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.443.453	26.978.133
Chi phí khấu hao	830.963	2.407.487
Khác	12.555.585	13.978.792
TỔNG CỘNG	172.955.742	160.233.562

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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
		Ngàn VND
Thu nhập khác	11.237.837	15.703.435
Dịch vụ quản lý	7.138.235	10.004.838
Khác	4.099.602	5.698.597
Chi phí khác	(27.301.020)	(44.870.553)
Dịch vụ quản lý	(23.063.687)	(10.892.988)
Phạt vi phạm hợp đồng	(950.833)	(28.943.367)
Khác	(3.286.500)	(5.034.198)
LỖ KHÁC	(16.063.183)	(29.167.118)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	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
		Ngàn VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	119.011.987	80.174.326
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	3.112.128	1.048.011
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.104.430)	273.693
TỔNG CỘNG	119.019.685	81.496.030

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	527.924.908	296.575.036
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	105.584.980	59.315.006
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.641.792	1.398.162
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.951.900	13.542.885
Điều chỉnh hợp nhất	(469.375)	98.098
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(801.740)	(389.653)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	3.112.128	1.048.011
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	-	6.483.521
Chi phí thuế TNDN	119.019.685	81.496.030

31.2 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 và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

		Ngàn VND		
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	7.384.250	8.805.871	(1.421.621)	1.496.558
Dự phòng	400.000	400.000	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	154.904	173.029	(18.125)	5.943
Thu nhập lãi vay dự thu	(204.417)	(155.668)	(48.749)	23.868
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	319.319	339.812	(20.493)	(15.303)
TỔNG CỘNG	8.054.056	9.563.044	(1.508.988)	1.511.066
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	31.844.721	25.966.594	5.878.127	(1.358.904)
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	-
Chi phí phải trả	221.384	358.502	(137.118)	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(18.657.236)	(10.588.847)	(8.068.389)	(5.372.456)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.235.179)	-	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(28.171.753)	(35.112.549)	6.940.796	4.946.601
TỔNG CỘNG	(47.886.863)	(52.500.279)	4.613.416	(1.784.759)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại		3.104.428		(273.693)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

		Ngàn 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
Lương và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		5.870.747	5.854.142

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	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 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	408.279.503	214.717.803
Trừ: Thù lao và thưởng HĐQT (*)	-	(10.735.890)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(6.441.534)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (ngàn VND)	408.279.503	197.540.379
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	539.302.845	538.229.109
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,76	0,37
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,76	0,37

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 19 tháng 6 năm 2020.

Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	6.033.161	11.457.995

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

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 20/2020/NQ-HĐQT về việc phát hành 26.228.923 cổ phiếu phổ thông từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 8.000.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, việc phát hành các cổ phiếu trên chưa hoàn thành.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.


Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng


Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 8 năm 2020