

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm

Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 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 - 45 |

Đ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Chủ tịch |
| Bà Đỗ Thị Định | Thành viên |
| Ông Phan Ích Long | Thành viên |
| Ông Cao Trung Kiên | Thành viên |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|--------------------------|--|
| Bà Đỗ Thị Định | Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Ích Long | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Đỗ Thu Huyền | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2021) |
| Ông Nguyễn Văn Minh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021) |
| Ông Nguyễn Thủy Nguyên | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2021) |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2021

00-1
TY
H
TT
VAN
T.P.Y

Số: 0157 /VN1A-HN-BC

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

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 7 năm 2021, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 báo cáo 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 không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 7 năm 2021

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 5.774.287.335.444 | 7.220.581.884.671 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 54.155.518.164 | 80.572.372.075 |
| 1. Tiền | 111 | | 54.155.518.164 | 78.172.372.075 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 2.400.000.000 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 5.148.980.559.272 | 6.614.541.995.017 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 155.385.759.370 | 277.922.935.767 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 3.106.118.546.243 | 3.148.812.768.576 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | 519.826.632.688 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 1.889.317.728.245 | 2.667.979.657.986 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (1.841.474.586) | - |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 8 | 502.425.541.907 | 433.370.810.679 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 502.767.511.932 | 434.541.002.661 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (341.970.025) | (1.170.191.982) |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 68.725.716.101 | 92.096.706.900 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 9 | 44.856.590.773 | 72.456.186.436 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 18.743.804.606 | 14.451.243.821 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 10 | 5.125.320.722 | 5.189.276.643 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 3.632.333.304.683 | 3.964.951.403.395 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 7 | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 32.240.276.291 | 1.000.000.000 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 31.340.276.292 | - |
| - Nguyên giá | 222 | | 31.431.643.092 | 45.445.455 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (91.366.800) | (45.445.455) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 899.999.999 | 1.000.000.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (100.000.001) | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 176.686.644.526 | 260.599.122.731 |
| - Nguyên giá | 231 | | 319.764.368.885 | 265.722.842.453 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (143.077.724.359) | (5.123.719.722) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.656.738.303.377 | 2.031.356.214.687 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 13 | 1.656.738.303.377 | 2.031.356.214.687 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 14 | 648.350.366.509 | 554.153.042.249 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 395.210.024.010 | 394.153.042.249 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 255.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1.859.657.501) | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 128.249.713.980 | 127.775.023.728 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 9 | 128.249.713.980 | 127.775.023.728 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 9.406.620.640.127 | 11.185.533.288.066 |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|------------|-------------|--------------------------|--|---------------------------|--|
| | | | | | | |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.425.043.146.798 | | 9.303.391.064.071 | |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 3.218.848.323.110 | | 5.863.933.511.073 | |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 15 | 155.565.044.542 | | 330.300.317.704 | |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16 | 345.414.403.873 | | 518.927.664.387 | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 10 | 145.299.717.550 | | 63.709.981.546 | |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 7.308.869.537 | | 16.344.127.685 | |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 591.608.000.166 | | 797.756.070.358 | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 18 | 8.179.846.711 | | 13.166.955.504 | |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 395.468.040.218 | | 175.785.062.676 | |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 20 | 1.570.004.400.513 | | 3.947.943.331.213 | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.206.194.823.688 | | 3.439.457.552.998 | |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 18 | 11.283.237.640 | | 10.062.280.235 | |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 21 | 1.193.309.158.038 | | 3.429.395.272.763 | |
| 3. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 22 | 1.602.428.010 | | - | |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.981.577.493.329 | | 1.882.142.223.995 | |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 23 | 4.981.577.493.329 | | 1.882.142.223.995 | |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.500.000.000.000 | | 2.500.000.000.000 | |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 2.500.000.000.000 | | 2.500.000.000.000 | |
| 2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | | (1.317.377.797.821) | |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 633.463.942.404 | | 408.496.303.768 | |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a | | 408.496.303.768 | | 206.791.300.034 | |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay | 421b | | 224.967.638.636 | | 201.705.003.734 | |
| 4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | 1.848.113.550.925 | | 291.023.718.048 | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 9.406.620.640.127 | | 11.185.533.288.066 | |

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2021


Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 25 | 689.016.549.433 | 118.758.150.160 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01) | 10 | | 689.016.549.433 | 118.758.150.160 |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | 26 | 413.993.827.423 | 114.744.273.463 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 275.022.722.010 | 4.013.876.697 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 28 | 377.534.684.721 | 140.803.921.019 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 29 | 226.795.365.193 | 118.468.556.451 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 199.395.299.566 | 96.596.233.925 |
| 7. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh | 24 | | 1.056.981.761 | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 30 | 38.684.130.958 | 7.916.468.584 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 30 | 56.020.146.579 | 4.738.923.359 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26)) | 30 | | 332.114.745.762 | 13.693.849.322 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 403.984.320 | 572.426.195 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 2.807.991.412 | 8.038.702.818 |
| 13. Lỗ khác (40=31-32) | 40 | | (2.404.007.092) | (7.466.276.623) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 329.710.738.670 | 6.227.572.699 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 31 | 107.196.583.792 | 1.861.147.305 |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51) | 60 | | 222.514.154.878 | 4.366.425.394 |
| Trong đó: | | | | |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 224.967.638.636 | 4.366.425.394 |
| (Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (2.453.483.758) | - |
| 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 32 | 900 | 17 |


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2021

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|-------|--------------------------|----------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 329.710.738.670 | 6.227.572.699 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 138.099.925.983 | 488.888.823 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 4.475.338.140 | 2.222.715.536 |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | 7.638 | - |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (372.091.448.408) | (67.491.016.660) |
| Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu | 06 | 209.553.479.257 | 110.017.529.235 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 309.748.041.280 | 51.465.689.633 |
| Thay đổi các khoản phải thu | 09 | 1.917.022.325.408 | (1.023.945.925.973) |
| Thay đổi hàng tồn kho | 10 | 206.505.305.530 | 61.964.824.916 |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (112.540.716.254) | (185.874.775.128) |
| Thay đổi chi phí trả trước | 12 | 27.124.905.411 | 6.414.752.240 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (87.279.644.786) | (127.931.850.364) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (19.447.082.210) | (27.049.678.535) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 2.241.133.134.379 | (1.244.956.963.211) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (210.244.356.392) | (9.823.996.100) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (475.000.000.000) | - |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 68.586.800.000 | - |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (2.080.000.000.000) | - |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | 2.096.058.731.054 | 245.000.000.000 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay | 27 | - | 591.016.660 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (600.598.825.338) | 235.767.020.560 |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021


Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|-----------|----------------------------|--------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 359.474.374.422 | 427.000.000.000 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (2.026.425.529.736) | (173.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (1.666.951.155.314) | 254.000.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | (26.416.846.273) | (755.189.942.651) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 80.572.372.075 | 757.142.852.021 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (7.638) | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60) | 70 | 54.155.518.164 | 1.952.909.370 |



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2021

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 385 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 493 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Bán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart

Thực hiện theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 2805/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 68,91%) cho các cá nhân, chi tiết như sau:

- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 5.000.000 cổ phần phổ thông (tương đương 50% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Nguyễn Quang Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0206/2021/HĐCNCP ngày 02 tháng 6 năm 2021.
- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 1.890.672 cổ phần phổ thông (tương đương 18,91% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Lê Xuân Chung theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0306/2021/HĐCNCP ngày 03 tháng 6 năm 2021.

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021.

Mua Công ty TNHH Dynamic Innovation

Theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 0706/2021/HĐĐC ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty (Bên đặt cọc) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart" - Bên nhận đặt cọc), Smart cam kết chuyển nhượng vốn góp của Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") cho Công ty. Lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã chuyển khoản cho Smart 1.915.000.000.000 VND, tương ứng với 50,89% vốn góp tại Dynamic Innovation.

Theo Phụ lục Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và Smart, Công ty được ghi nhận là thành viên góp vốn tại Dynamic Innovation với tỷ lệ góp vốn xác định tương ứng với số tiền Công ty đã thanh toán cho Smart là 50,89%, đồng thời nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này. Theo đó, Dynamic Innovation trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,89%.

Ảnh hưởng của COVID-19

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2021 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động chính |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <u>Công ty con trực tiếp</u> | | | | |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | Hồ Chí Minh | 50,89% | 50,89% | Đầu tư và kinh doanh bất động sản |

Công ty TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Hà Nội | 20,01% | 20,01% | Đầu tư và kinh doanh bất động sản |

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla - chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River tại Tây Hồ Tây, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích dự án là 9.004 m².

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 là kỳ hoạt động đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do cùng kỳ năm trước Công ty chưa có khoản đầu tư vào công ty con. Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được kiểm toán chỉ cho mục đích tham khảo và không có tính chất so sánh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm hoặc năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của các dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine City Sài Gòn") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine City Sài Gòn.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm chi phí xây dựng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 5 |

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 35 - 45 |
| Máy móc, thiết bị | 10 |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trong kỳ, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, các khoản cho vay và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 3.367.501.113 | 1.056.239.015 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 50.788.017.051 | 77.116.133.060 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 2.400.000.000 |
| | 54.155.518.164 | 80.572.372.075 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng của Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con) với giá trị 501.375.997 VND được sử dụng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành (xem Thuyết minh số 21).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 155.243.008.685 | 274.553.219.841 |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác | 142.750.685 | 3.369.715.926 |
| | 155.385.759.370 | 277.922.935.767 |
| Trong đó: | | |
| - Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34) | 589.262.700 | 68.682.348.692 |

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (*) | 2.592.165.566.224 | 2.635.282.167.043 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine (**) | 270.000.000.000 | 270.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (**) | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| Khác | 13.952.980.019 | 13.530.601.533 |
| | 3.106.118.546.243 | 3.148.812.768.576 |

Trong đó:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34) | 2.863.165.566.224 | 2.906.520.481.616 |
|--|-------------------|-------------------|

(*) Phản ánh số tiền trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư.

7. PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Đặt cọc mua cổ phần (i) | 1.110.572.000.000 | 1.040.572.000.000 |
| Phải thu về ủy thác đầu tư (ii) | 515.190.059.773 | 329.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (iii) | 255.367.930.199 | - |
| Phải thu về lãi cho vay | 1.952.054.795 | 34.772.527.185 |
| Tạm ứng | 264.564.034 | 1.010.914.034 |
| Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv) | - | 1.219.085.590.755 |
| Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv) | - | 28.639.539.020 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 5.971.119.444 | 14.899.086.992 |
| | 1.889.317.728.245 | 2.667.979.657.986 |

b. Dài hạn

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (v) | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |
| | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |

Trong đó:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| - Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34) | 1.165.993.004.556 | 2.222.619.216.767 |
|--|-------------------|-------------------|

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

(i) Phần ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa, Công ty Cổ phần Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I. Chi tiết như sau:

| STT | Đối tượng nhận đặt cọc | Cổ phần của Công ty | Dự án đầu tư | Địa điểm triển khai | Tổng diện tích đất (m2) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần) | Giá chuyển nhượng (VND) | Số cuối kỳ (VND) | Số đầu kỳ (VND) | Giá trị đặt cọc | |
|-----|---|------------------------------------|------------------------|---|-------------------------|------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|--|
| | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Ông Nguyễn Xuân Lượng | Công ty Cổ phần Wonderland | Sunshine Crystal River | Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội | 50.850 | 5,00 | 950.000 | 95.000.000.000 | 60.572.000.000 | 60.572.000.000 | 60.572.000.000 | |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - Công ty liên kết của Công ty | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Sunshine Golden River | Tây Hồ Tây - Hà Nội | 9.004 | 48,00 | 9.600.000 | 960.000.000.000 | 960.000.000.000 | 960.000.000.000 | 960.000.000.000 | |
| 3 | Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn | Công ty TNHH Phát triển S.I | Sân Golf Hòn Rơm | Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận | 196.948 | 100,00 | - | 900.000.000.000 | 90.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | |
| | | | | | | | | 1.955.000.000.000 | 1.110.572.000.000 | 1.040.572.000.000 | | |

(ii) Số dư cuối kỳ bao gồm:

- Khoản ủy thác đầu tư cho bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh theo Hợp đồng số 01/2021/HDUT/Dynamic-DLMH ngày 01 tháng 04 năm 2021 giữa bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation" - Công ty con) nhằm mục đích tiến hành đầu tư dựa trên các điều kiện, tiêu chí do bên ủy thác đưa ra. Bên nhận ủy thác có trách nhiệm chuyển trả phần vốn đầu tư đến bên ủy thác trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên ủy thác. Khoản ủy thác đầu tư này được chuyển đổi từ số dư gốc và lãi khoản cho bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh vay tại ngày 01 tháng 4 năm 2021 với giá trị 493.539.156.772 VND. Trong kỳ, Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh đã hoàn trả cho Công ty 44.159.001.109 VND bằng tiền mặt và 138.140.000.000 VND bằng chuyển khoản. Theo đó, số dư khoản ủy thác đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 311.240.155.663 VND.
- Khoản ủy thác đầu tư cho bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 02/2021/HDUT/Dynamic-DTHN ngày 01 tháng 01 năm 2021 giữa bà Đỗ Thị Hồng Nhung và Dynamic Innovation nhằm mục đích tiến hành đầu tư dựa trên các điều kiện, tiêu chí do bên ủy thác đưa ra. Bên nhận ủy thác có trách nhiệm chuyển trả phần vốn đầu tư đến bên ủy thác trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên ủy thác. Khoản ủy thác đầu tư bao gồm 170.987.000.000 VND bằng hình thức chuyển khoản và 203.140.000.000 VND bằng tiền mặt. Trong kỳ, bà Đỗ Thị Hồng Nhung đã hoàn trả cho Công ty 170.177.095.890 VND bằng tiền mặt. Theo đó, số dư khoản ủy thác đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 203.949.904.110 VND.

(iii) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart") bằng hình thức chuyển khoản theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/2019/HDUT/DYNAMIC-SMART ngày 01 tháng 01 năm 2019.

(iv) Số dư đầu kỳ phản ánh khoản góp vốn và lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với Công ty Cổ phần Bất động Sản Fulland ("Fulland") - bên liên quan của Công ty. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn và khoản lợi ích tăng thêm nêu trên bằng chuyển khoản.

(v) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Dynamic Innovation và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Dynamic Innovation.
- b. Dynamic Innovation có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.
- c. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- d. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Dynamic Innovation có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

- e. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

8. HÀNG TỒN KHO

| | Giá gốc | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--|
| | | VND | | VND | |
| | | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | |
| Thành phẩm bất động sản (*) | 488.012.613.091 | (341.970.025) | 344.766.920.384 | - | |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 14.612.948.841 | - | 89.539.825.520 | (1.170.191.982) | |
| Hàng hóa | 141.950.000 | - | 234.256.757 | - | |
| | 502.767.511.932 | (341.970.025) | 434.541.002.661 | (1.170.191.982) | |

(*) Phản ánh thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 341.970.025 VND (tại này 31 tháng 12 năm 2020: 1.170.191.982 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số căn hộ chưa bán tại dự án Sunshine Riverside tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính thấp hơn giá gốc.

Chi tiết hàng tồn kho theo công trình/dự án như sau:

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|-----------------------------|------------------------|--|------------------------|--|
| | VND | | VND | |
| Dự án Sunshine City Sài Gòn | 418.189.407.571 | | 346.550.563.881 | |
| Dự án Sunshine Riverside | 84.436.154.361 | | 87.756.182.023 | |
| | 502.625.561.932 | | 434.306.745.904 | |

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|-----------------------------|------------------------|--|------------------------|--|
| | VND | | VND | |
| Dự án Sunshine City Sài Gòn | 103.840.236.838 | | 216.421.626.685 | |
| | 103.840.236.838 | | 216.421.626.685 | |

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị thành phẩm bất động sản để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới (i) | 29.566.441.594 | 50.655.385.082 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất (i) | 10.679.842.251 | 15.969.806.495 |
| Chi phí quà tặng (i) | 4.544.684.694 | 5.472.453.618 |
| Chi phí khác | 65.622.234 | 358.541.241 |
| | 44.856.590.773 | 72.456.186.436 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới (i) | 127.775.023.728 | 127.775.023.728 |
| Chi phí khác | 474.690.252 | - |
| | 128.249.713.980 | 127.775.023.728 |

(i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí bán hàng trả trước được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được kết chuyển tương ứng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu kỳ VND | Giảm do thoái vốn | Số phải nộp trong kỳ VND | Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ VND | Số cuối kỳ VND |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|--|------------------------|
| a. Các khoản phải thu | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 5.189.276.643 | - | - | (63.955.921) | 5.125.320.722 |
| | 5.189.276.643 | - | - | (63.955.921) | 5.125.320.722 |
| b. Các khoản phải nộp | | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 11.505.345.689 | - | 35.573.117.496 | 11.505.345.689 | 35.573.117.496 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 51.083.153.173 | (30.667.369.379) | 107.196.583.792 | 19.383.126.289 | 108.229.241.297 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.121.482.684 | - | 3.416.690.422 | 3.698.326.280 | 839.846.826 |
| Thuế khác | - | (269.629.096) | 993.261.333 | 66.120.306 | 657.511.931 |
| | 63.709.981.546 | (30.936.998.475) | 147.179.653.043 | 34.652.918.564 | 145.299.717.550 |

(*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Thiết bị văn phòng | Phương tiện vận tải | Tổng |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu kỳ | 45.445.455 | - | 45.445.455 |
| Tăng trong kỳ | 385.660.000 | 31.000.537.637 | 31.386.197.637 |
| Số dư cuối kỳ | 431.105.455 | 31.000.537.637 | 31.431.643.092 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu kỳ | 45.445.455 | - | 45.445.455 |
| Khấu hao trong kỳ | 6.828.202 | 39.093.143 | 45.921.345 |
| Số dư cuối kỳ | 52.273.657 | 39.093.143 | 91.366.800 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | - | - | - |
| Tại ngày cuối kỳ | 378.831.798 | 30.961.444.494 | 31.340.276.292 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 45.445.455 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 45.445.455 VND).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu kỳ | 229.085.551.433 | 36.637.291.020 | 265.722.842.453 |
| Tăng trong kỳ | 44.280.878.362 | 13.192.594.467 | 57.473.472.829 |
| Giảm khác | (3.431.946.397) | - | (3.431.946.397) |
| Số dư cuối kỳ | 269.934.483.398 | 49.829.885.487 | 319.764.368.885 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.593.119.502 | 3.530.600.220 | 5.123.719.722 |
| Khấu hao trong kỳ | 92.116.107.609 | 45.837.897.028 | 137.954.004.637 |
| Số dư cuối kỳ | 93.709.227.111 | 49.368.497.248 | 143.077.724.359 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 227.492.431.931 | 33.106.690.800 | 260.599.122.731 |
| Tại ngày cuối kỳ | 176.225.256.287 | 461.388.239 | 176.686.644.526 |

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Nguyên giá VND | Hao mòn VND | Giá trị còn lại VND | Nguyên giá VND | Hao mòn VND | Giá trị còn lại VND |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn | 175.782.929.461 | 2.278.667.601 | 173.504.261.860 | 179.214.875.858 | 325.523.943 | 178.889.351.915 |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside | 143.981.439.424 | 140.799.056.758 | 3.182.382.666 | 86.507.966.595 | 4.798.195.779 | 81.709.770.816 |
| | 319.764.368.885 | 143.077.724.359 | 176.686.644.526 | 265.722.842.453 | 5.123.719.722 | 260.599.122.731 |

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

13.

CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Sunshine City Sài Gòn (*) | 1.656.738.303.377 | 1.957.983.562.828 |
| Dự án Sunshine Riverside | - | 73.372.651.859 |
| | 1.656.738.303.377 | 2.031.356.214.687 |

(*) Phản ánh chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh lũy kế của các Tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai xây dựng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

0112
 CÔNG
 TNH
 ELO
 HẾT
 ĐA

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|--------------------------------------|------------------------|---|------------------------|---|
| | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 400.108.500.000 | 395.210.024.010 | 400.108.500.000 | 394.153.042.249 |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | 400.108.500.000 | 395.210.024.010 | 400.108.500.000 | 394.153.042.249 |
| | | | Số đầu kỳ | VND |
| | | | | |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 255.000.000.000 | (1.859.657.501) | 160.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải (i) | 255.000.000.000 | (1.859.657.501) | 160.000.000.000 | - |
| | | | Số đầu kỳ | VND |
| | | | | |

(i) Trong kỳ, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn cổ phần) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND, được thanh toán bằng chuyển khoản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Giá trị | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------|
| | | VND | | VND | |
| | | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị |
| Công ty Cổ phần Eurowindow | 10.495.941.851 | 10.495.941.851 | 24.777.737.851 | 24.777.737.851 | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư B&B | 6.529.903.687 | 6.529.903.687 | 6.529.903.687 | 6.529.903.687 | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma | - | - | 43.821.918.998 | 43.821.918.998 | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | - | - | 18.242.437.268 | 18.242.437.268 | |
| Các đối tượng khác | 138.539.199.004 | 138.539.199.004 | 236.928.319.900 | 236.928.319.900 | |
| | 155.565.044.542 | 155.565.044.542 | 330.300.317.704 | 330.300.317.704 | |
| Trong đó: | | | | | |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34) | 100.826.123.669 | 100.826.123.669 | 181.171.188.207 | 181.171.188.207 | |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|--|------------|------------------------|-----------|------------------------|
| | VND | | VND | |
| Người mua căn hộ trả tiền trước thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn | | 315.683.531.471 | | 484.560.199.848 |
| Người mua căn hộ trả tiền trước thuộc dự án Sunshine Riverside | | 27.971.872.402 | | 34.367.464.539 |
| Các khoản khác | | 1.759.000.000 | | - |
| | | 345.414.403.873 | | 518.927.664.387 |
| Trong đó: | | | | |
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34) | | 1.759.000.000 | | - |
| | | 1.759.000.000 | | - |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|------------|------------------------|-----------|------------------------|
| | VND | | VND | |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản | | 523.223.111.212 | | 662.390.969.038 |
| Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản | | 43.858.886.454 | | 44.460.435.830 |
| Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu | | 13.674.985.300 | | 85.960.679.602 |
| Khác | | 10.851.017.200 | | 4.943.985.888 |
| | | 591.608.000.166 | | 797.756.070.358 |
| Trong đó: | | | | |
| Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34) | | 434.249.690.310 | | 621.454.021.553 |

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 8.179.846.711 | 13.166.955.504 |
| | 8.179.846.711 | 13.166.955.504 |
| b. Dài hạn | | |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 11.283.237.640 | 10.062.280.235 |
| | 11.283.237.640 | 10.062.280.235 |

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Nhận đặt cọc (i) | 260.650.000.000 | - |
| Kinh phí bảo trì (ii) | 72.112.974.245 | 62.457.486.605 |
| Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 24.592.000.000 | 28.121.041.095 |
| Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii) | 23.285.242.024 | 34.487.891.896 |
| Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv) | - | 22.810.819.380 |
| Các khoản phải trả khác | 14.827.823.949 | 27.907.823.700 |
| | 395.468.040.218 | 175.785.062.676 |
| Trong đó: | | |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 47.877.102.024 | 74.639.538.299 |

(i) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản từ Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh ("Bình Minh") theo Hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản số 1/2020/HĐMG/DIC-BM. Theo đó, Bình Minh đặt cọc cho Công ty TNHH Dynamic Innovation để được độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới cho 42 căn hộ tại tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iii) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn ("Sunshine Sài Gòn") trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

(iv) Số dư đầu kỳ phản ánh khoản phải trả 07 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng. Trong kỳ, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền này, bao gồm 11.105.830.218 VND thanh toán bằng tiền mặt và 11.704.989.162 VND thanh toán bằng chuyển khoản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Số đầu kỳ | | Trong kỳ | | Số cuối kỳ | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | VND | Tăng | VND | Giá trị | VND |
| Vay ngắn hạn | 1.047.022.973.428 | 1.047.022.973.428 | 39.227.551.214 | 343.975.438.567 | 468.275.086.075 | 468.275.086.075 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i) | 698.372.973.428 | 698.372.973.428 | 39.227.551.214 | 269.325.438.567 | 468.275.086.075 | 468.275.086.075 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty | 274.000.000.000 | 274.000.000.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - bên liên quan của Công ty | 74.650.000.000 | 74.650.000.000 | - | 74.650.000.000 | - | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 1.085.624.056.600 | 1.085.624.056.600 | 1.011.617.805.972 | 649.296.268.959 | 607.514.833.563 | 607.514.833.563 |
| (Xem thêm tại Thuyết minh số 21) | | | | | | |
| Trái phiếu phát hành | 998.930.987.348 | 998.930.987.348 | - | 998.930.987.348 | - | - |
| Trái phiếu đến kỳ hạn | 816.365.313.837 | 816.365.313.837 | - | 322.150.832.962 | 494.214.480.875 | 494.214.480.875 |
| (Xem thêm tại Thuyết minh số 21) | | | | | | |
| | 3.947.943.331.213 | 3.947.943.331.213 | 1.050.845.357.136 | 2.314.353.527.856 | 1.570.004.400.513 | 1.570.004.400.513 |

(i) Phần ảnh hưởng vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khoản vay không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:

- Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine City Sài Gòn) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 8, 12 và 13);
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 8, 12 và 13);
- Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 8, 12 và 13).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số đầu kỳ | | Trong kỳ | | Số cuối kỳ | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | | VND | | VND | |
| Vay dài hạn | 4.515.019.329.363 | 4.515.019.329.363 | 104.962.481.198 | 133.165.749.159 | 1.799.823.991.601 | 1.799.823.991.601 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam | 4.034.229.539.538 | 4.034.229.539.538 | 93.762.481.198 | 22.875.959.334 | 1.418.123.991.601 | 1.418.123.991.601 |
| Thịnh Vượng (VPBank) (i) | 456.000.000.000 | 456.000.000.000 | - | 80.000.000.000 | 376.000.000.000 | 376.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (ii) | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 | 11.200.000.000 | 29.500.000.000 | 5.700.000.000 | 5.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty (iii) | 500.000.000 | 500.000.000 | - | 500.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty | 289.789.825 | 289.789.825 | - | 289.789.825 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 816.365.313.837 | 816.365.313.837 | 1.000.000.000 | 322.150.832.962 | 495.214.480.875 | 495.214.480.875 |
| Trái phiếu phát hành (iv) | 5.331.384.643.200 | 5.331.384.643.200 | 105.962.481.198 | 455.316.582.121 | 2.295.038.472.476 | 2.295.038.472.476 |
| Trong đó: | | | | | | |
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng | 1.901.989.370.437 | 1.901.989.370.437 | | | 1.101.729.314.438 | 1.101.729.314.438 |
| Vay dài hạn | 1.085.624.056.600 | 1.085.624.056.600 | | | 607.514.833.563 | 607.514.833.563 |
| Trái phiếu phát hành | 816.365.313.837 | 816.365.313.837 | | | 494.214.480.875 | 494.214.480.875 |
| - Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng | 3.429.395.272.763 | 3.429.395.272.763 | | | 1.193.309.158.038 | 1.193.309.158.038 |

(i) Phần ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC và Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ký ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2019/PLHĐCV-DYNAMIC ký ngày 30 tháng 5 năm 2019. Hai hợp đồng vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 20.

- a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 1.1%/năm đến 1.2%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- (ii) Phần ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty được chuyển đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22 tháng 10 năm 2018 và phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 7 năm 2019. Khoản vay có kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2018 và chịu lãi suất 13%/năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn.
- (iii) Phần ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn theo Hợp đồng số 01/2020/HĐV/SSG-DIC ngày 31 tháng 8 năm 2020. Khoản vay phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của Công ty, kỳ hạn của khoản vay là 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên đến ngày 31 tháng 8 năm 2022. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 12,5%/năm.
- (iv) Phần ánh các khoản trái phiếu trung hạn, bao gồm:
- Khoản trái phiếu Công ty phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong - đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty và ông Đỗ Anh Tuấn – bên liên quan của Công ty theo thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong ngày 26 tháng 10 năm 2020, tài sản đảm bảo là tất cả quyền tài sản liên quan đến dự án Russia tại 32 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bao gồm quyền sử dụng đất, quyền và tài sản gắn liền với đất, và các tài sản hình thành trong tương lai trên đất và của dự án; cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes với tổng giá trị là 1.000 tỷ VND, đã được thanh toán đầy đủ, đang lưu hành và không bị ràng buộc bởi bất kỳ hạn chế nào.
 - Khoản trái phiếu Dynamic Innovation phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS nhằm mục đích cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty. Trái phiếu được bảo đảm bằng quyền tài sản và quyền sử dụng đất của lô đất tháp S8 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn và toàn bộ số dư có trên tài khoản ngân hàng mà công ty mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (Thuyết minh số 4). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Dynamic Innovation đã thanh toán trước hạn khoản trái phiếu này bằng chuyển khoản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Thông tin chi tiết về các khoản trái phiếu phát hành như sau:

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|------------------------|--|------------------------|--|
| | Giá trị (VND) | Lãi suất | Giá trị (VND) | Lãi suất |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong | 500.000.000.000 | 11 %/năm | 500.000.000.000 | 11 %/năm |
| | | | | Kỳ hạn 12 tháng + 1 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29 tháng 10 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý. |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS | 1.000.000.000 | Xác định theo từng kỳ tính lãi 3 tháng 1 lần | - | - |
| | | | | Kỳ hạn 12 tháng + 1 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29 tháng 10 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý. |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt | - | | 334.000.000.000 | 11%/năm |
| | | | | Kỳ hạn 18 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý. |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (5.785.519.125) | | (17.634.686.163) | |
| | 495.214.480.875 | | 816.365.313.837 | |

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm | 1.101.729.314.438 | 1.901.989.370.437 |
| Trong năm thứ hai | 573.329.158.039 | 1.388.508.482.763 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 619.979.999.999 | 2.040.886.790.000 |
| | 2.295.038.472.476 | 5.331.384.643.200 |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 1.101.729.314.438 | 1.901.989.370.437 |
| Số phải trả sau 12 tháng | 1.193.309.158.038 | 3.429.395.272.763 |

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

| | Dự phòng bảo hành sản phẩm VND | Tổng VND |
|--|--------------------------------------|----------------------|
| Số dư đầu kỳ | - | - |
| Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ | 1.602.428.010 | 1.602.428.010 |
| Số dư cuối kỳ | 1.602.428.010 | 1.602.428.010 |

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Tổng cộng VND |
|---|----------------------------------|---|---|---|--------------------------|
| <i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> | | | | | |
| Số dư đầu năm trước | 2.500.000.000.000 | - | 206.791.300.034 | - | 2.706.791.300.034 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 201.705.003.734 | 61.501.791.036 | 263.206.794.770 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung | - | (1.317.377.797.821) | - | 229.521.927.012 | (1.087.855.870.809) |
| Số dư cuối năm trước | 2.500.000.000.000 | (1.317.377.797.821) | 408.496.303.768 | 291.023.718.048 | 1.882.142.223.995 |
| <i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | | | | | |
| Số dư đầu kỳ này | 2.500.000.000.000 | (1.317.377.797.821) | 408.496.303.768 | 291.023.718.048 | 1.882.142.223.995 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | 224.967.638.636 | (2.453.483.758) | 222.514.154.878 |
| Giảm do thoái vốn (*) | - | 1.317.377.797.821 | - | - | 1.317.377.797.821 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | 1.559.543.316.635 | 1.559.543.316.635 |
| Số dư cuối kỳ này | 2.500.000.000.000 | - | 633.463.942.404 | 1.848.113.550.925 | 4.981.577.493.329 |

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần do Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart") cho các cá nhân và mua lại 50.89% Công ty TNHH Dynamic Innovation. Công ty đã ghi giảm toàn bộ quỹ khác của chủ sở hữu phát sinh khi mua cổ phần tại Smart (hợp nhất kinh doanh dưới

sự kiểm soát chung), đồng thời phần chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại Smart và giá trị phần tài sản thuần hợp nhất của Smart tại ngày thoái vốn cộng với (+) giá trị quỹ khác của vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (xem Thuyết minh số 28). Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng việc ghi nhận như trên là thận trọng và phù hợp.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 2020, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

| | Vốn đã góp | | | |
|------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
| | VND | % | VND | % |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | 1.625.000.000.000 | 65% | 1.625.000.000.000 | 65% |
| Bà Đỗ Thị Định | 125.000.000.000 | 5% | 125.000.000.000 | 5% |
| Các cổ đông khác | 750.000.000.000 | 30% | 750.000.000.000 | 30% |
| | 2.500.000.000.000 | 100% | 2.500.000.000.000 | 100% |

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------|-------------------|------------------|
| Đô la Mỹ (USD) | 1.875 | 1.925 |

Tài sản thuê ngoài

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn: | | |
| Từ 1 năm trở xuống | 3.120.125.090 | 3.120.125.090 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 10.080.500.360 | 10.080.500.360 |
| Trên 5 năm | 27.786.963.747 | 28.144.066.874 |
| | 40.987.589.197 | 41.344.692.324 |

Khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.
- Tiền thuê 500 m² diện tích tầng 12 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để làm văn phòng theo hợp đồng số 0101/2020/HĐTVP/HA-XDPT giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An, kí ngày 1 tháng 1 năm 2020. Thời hạn thuê từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 1 năm 2025, đơn giá thuê là 200.000.000 VND/tháng.

25. DOANH THU

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư (*) | 368.512.815.147 | 1.248.206.570 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 290.092.534.632 | 116.605.480.018 |
| Doanh thu hoạt động khác | 30.411.199.654 | 904.463.572 |
| | 689.016.549.433 | 118.758.150.160 |

Trong đó

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| - Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34) | 368.512.815.147 | 1.248.206.570 |
|---|-----------------|---------------|

(*) Bao gồm doanh thu từ hoạt động cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm thuê lại 10.356,6 m2 diện tích sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside với số tiền khoảng 368 tỷ VND dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:

| | Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm VND | Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm VND |
|--|--|---|
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: | | |
| Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm | 368.000.000.000 | 2.114.425.428 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 134.693.057.027 | 773.908.763 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 233.306.942.973 | 1.340.516.665 |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 242.423.748.420 | 114.262.674.014 |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 136.000.860.979 | 481.599.449 |
| Giá vốn khác | 35.569.218.024 | - |
| | 413.993.827.423 | 114.744.273.463 |

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

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản | 289.058.660.940 | 54.598.301.737 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 138.099.925.983 | 488.888.823 |
| Chi phí nhân công | 55.292.618.005 | 1.835.002.216 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 52.001.728.175 | 10.393.218.411 |
| Các khoản dự phòng | 1.013.252.629 | 3.891.304.759 |
| Chi phí khác | 2.389.456.535 | 1.879.512.289 |
| | 537.855.642.266 | 73.086.228.235 |

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | 346.800.096.714 | 66.900.000.000 |
| - Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Smart (i) | 248.800.096.714 | - |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (ii) | 98.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM | - | 66.900.000.000 |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 25.368.799.658 | 591.016.660 |
| Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (iii) | 4.555.706.157 | 73.312.904.359 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 810.082.192 | - |
| | 377.534.684.721 | 207.703.921.019 |

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần do Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart") cho các cá nhân và mua lại 50,89% Công ty TNHH Dynamic Innovation. Chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại Smart và giá trị phần tài sản thuần hợp nhất của Smart tại ngày thoái vốn cộng (+) giá trị quỹ khác của chủ sở hữu (Thuyết minh số 23) được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ với số tiền 248.800.096.714 VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng việc ghi nhận như trên là thận trọng và phù hợp.

(ii) Phản ánh khoản lãi từ chuyển nhượng 50% cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart nắm giữ tại Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát cho ông Nguyễn Xuân Lượng theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 2705/2021/HĐCN ngày 27 tháng 5 năm 2021 với giá chuyển nhượng 198 tỷ VND. Lãi chuyển nhượng với giá trị 98 tỷ VND được ông Nguyễn Xuân Lượng thanh toán trong kỳ bằng chuyển khoản.

(iii) Phản ánh khoản lợi ích tăng thêm từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất Động sản Fulland liên quan đến dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Khu Đô thị Nam Thăng Long - Giai đoạn II phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản góp vốn vào dự án này.

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay | 199.395.299.566 | 96.596.233.925 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 10.158.179.691 | 13.421.295.310 |
| Chi phí lưu ký trái phiếu | 14.877.220.601 | 10.111.780.822 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 1.859.657.501 | (1.668.589.223) |
| Khác | 505.007.834 | 7.835.617 |
| | 226.795.365.193 | 118.468.556.451 |

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

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ | | |
| - Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới | 21.594.621.223 | 5.393.187.422 |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất | 6.525.855.282 | - |
| - Chi phí nhân viên kinh doanh | 7.274.298.036 | - |
| - Chi phí khác | 3.289.356.417 | 2.523.281.162 |
| | 38.684.130.958 | 7.916.468.584 |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | | |
| - Chi phí nhân viên | 44.314.566.966 | 974.022.391 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.078.770.654 | 3.586.401.640 |
| - Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 1.841.474.586 | - |
| - Chi phí khác | 785.334.373 | 178.499.328 |
| | 56.020.146.579 | 4.738.923.359 |

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--|------------------------|----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 107.196.583.792 | 1.861.147.305 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 107.196.583.792 | 1.861.147.305 |

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ | 224.967.638.636 | 4.366.425.394 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ | 224.967.638.636 | 4.366.425.394 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 900 | 17 |

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020 và năm 2021. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 106,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 105,8 tỷ VND).

Dynamic Innovation đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine City Sài Gòn tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 1.271 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 1.271 tỷ VND).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là 762.969.979 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 762.969.979 VND).

Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine City Sài Gòn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) là bên cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định theo thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền khoảng 486 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 5,2 tỷ VND).

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quốc tế - Sunshine | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư SSF | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Café's plus | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty cổ phần S-Decoro | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán KS | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10/6/2021) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | Có mối quan hệ với thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Công ty liên kết |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Đỗ Văn Trường | Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Bà Đỗ Thị Định | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đình Đức | Em rể của Tổng Giám đốc |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Em ruột Chủ tịch Hội đồng Quản trị |

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|---|------------------------|-----------------------|
| | | VND | VND |
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm | Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại | 368.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại | 512.815.147 | 1.248.206.570 |
| | | 368.512.815.147 | 1.248.206.570 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí thi công xây dựng dự án | 116.000.367.589 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Chi phí quản lý và vận hành dự án | 11.139.215.760 | 3.489.477.702 |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | Chi phí quảng cáo dự án | 1.372.680.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An | Chi phí thuê văn phòng | 1.200.000.000 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Chi phí dịch vụ suất ăn | 817.643.368 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Chi phí điện nước dự án | 640.757.997 | - |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Chi phí dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng) | 593.697.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí môi giới bất động sản | 456.788.811 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án | 311.413.046 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí thuê văn phòng | 145.454.544 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Chi phí thi công xây dựng dự án | - | 12.207.832.746 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Chi phí thi công xây dựng dự án | - | 11.495.301.818 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine | Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới | - | 769.682.981 |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart | Chi phí dịch vụ suất ăn | - | 49.699.391 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Chi phí dịch vụ quản lý | - | 2.375.147.589 |
| | | 132.678.018.115 | 30.387.142.227 |
| Mua sắm tài sản cố định | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Mua sắm tài sản cố định | 8.800.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Mua sắm tài sản cố định | 7.920.660.000 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart | Mua sắm tài sản cố định | - | 311.172.664 |
| | | 16.720.660.000 | 311.172.664 |

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|--|------------------------|----------------------------|
| | | VND | VND |
| Các khoản đi vay | | | |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Các khoản đi vay | 82.020.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc | Các khoản đi vay | 16.763.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Các khoản đi vay | 11.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Các khoản đi vay | - | 20.000.000.000 |
| | | 109.983.000.000 | 20.000.000.000 |
| Trả nợ gốc vay | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Trả gốc vay trong năm | 109.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Trả gốc vay trong năm | 82.020.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Trả gốc vay trong năm | 74.650.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc | Trả gốc vay trong năm | 16.763.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Trả gốc vay trong năm | 500.000.000 | - |
| | | 283.433.000.000 | - |
| Doanh thu tài chính | | | |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Doanh thu từ chuyển nhượng trái phiếu | 810.082.192 | - |
| | | 810.082.192 | - |
| Chi phí lãi vay | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chi phí lãi vay | 42.869.945.206 | 24.373.041.096 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Chi phí lãi vay | 22.465.753 | - |
| | | 42.892.410.959 | 24.373.041.096 |
| Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 4.555.706.157 | 73.312.904.359 |
| | | 4.555.706.157 | 73.312.904.359 |
| Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh | | | |
| Công ty cổ phần Bất động sản Fulland | Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh | | - 1.219.085.590.755 |
| | | | - 1.219.085.590.755 |
| Chi ủy thác đầu tư | | | |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Chi ủy thác đầu tư | 374.127.000.000 | - |
| | | 374.127.000.000 | - |
| Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư | | | |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư | 170.177.095.890 | - |
| | | 170.177.095.890 | - |
| Lãi cho vay | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Lãi thu được từ cho vay | 1.952.054.795 | - |
| | | 1.952.054.795 | - |

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | | |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | 589.262.700 | 589.262.700 |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | - | 20.733.209.462 |
| Ông Đỗ Văn Trường | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | - | 18.587.626.837 |
| Bà Đỗ Thị Định | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | - | 9.276.205.192 |
| Ông Nguyễn Đình Đức | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | - | 9.457.068.478 |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ | - | 6.705.553.244 |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Phải thu từ cho thuê sàn thương mại | - | 2.999.150.779 |
| Công ty TNHH Đầu tư SSF | Phải thu từ bán tài sản khác | - | 334.272.000 |
| | | 589.262.700 | 68.682.348.692 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Trả trước tiền thi công xây dựng | 2.592.165.566.224 | 2.635.282.167.043 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine | Trả trước tiền thi công xây dựng | 270.000.000.000 | 270.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần S - DECORO | Trả trước tiền thi công xây dựng | 1.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Trả trước tiền phí quản lý | - | 1.238.314.573 |
| | | 2.863.165.566.224 | 2.906.520.481.616 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần | 960.000.000.000 | 960.000.000.000 |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Phải thu từ uỷ thác đầu tư | 203.949.904.110 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phải thu lãi cho vay | 1.952.054.795 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service | Phải thu từ thu hộ | 89.624.472 | 105.230.018 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải thu từ thu hộ | 735.968 | 1.725.717 |
| Công ty TNHH Cafe's Plus | Phải thu từ thu hộ | 532.942 | - |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Phải thu từ thu hộ | 152.269 | 78.929.457 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư | - | 1.247.725.129.775 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Phải thu chi hộ tiền lương | - | 14.647.521.391 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | Phải thu từ thu hộ | - | 60.680.409 |
| | | 1.165.993.004.556 | 2.222.619.216.767 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Phải trả phí môi giới | 96.041.893.676 | 96.232.222.637 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án | 3.420.293.602 | 19.096.084.402 |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple-Bear | Phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng) | 593.697.000 | 2.718.818.500 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án | 580.000.000 | 16.010.028.000 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn | 103.274.997 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Phải trả phí vận hành dự án | 86.964.394 | 389.861.069 |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart | Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án | - | 18.242.437.268 |
| Công ty CP Đầu tư Thương Mại Sunshine Tech | Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án | - | 16.814.133.439 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine | Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới | - | 8.759.734.136 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng) | - | 2.160.879.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí quản lý dự án | - | 746.989.756 |
| | | 100.826.123.669 | 181.171.188.207 |

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|--|------------------------|------------------------|
| | | VND | VND |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán KS | Khách hàng ứng trước tiền mua ô tô | 1.759.000.000 | - |
| | | 1.759.000.000 | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phải trả lãi vay | 24.592.000.000 | 28.121.041.095 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Phải trả khác | 23.285.242.024 | 34.487.891.896 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên | - | 6.968.541.683 |
| Công ty cổ phần Sao Ánh Dương | Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên | - | 4.834.572.800 |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Phải trả dịch vụ khách hàng | - | 144.754.113 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Phải trả lãi vay | - | 82.876.712 |
| | | 47.877.242.024 | 74.639.678.299 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí phải trả chi phí thi công xây dựng dự án | 380.343.529.610 | 614.931.629.167 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí phải trả môi giới bất động sản | 41.147.378.374 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Chi phí phải trả phí vận hành dự án | 10.441.662.696 | 4.716.713.160 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phải trả chi phí lãi vay | 1.907.877.130 | 1.002.739.726 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng) | 409.242.500 | 802.939.500 |
| | | 434.249.690.310 | 621.454.021.553 |
| Vay ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Vay ngắn hạn | - | 274.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Vay ngắn hạn | - | 74.650.000.000 |
| | | - | 348.650.000.000 |
| Vay dài hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Vay dài hạn | 376.000.000.000 | 456.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Vay dài hạn | 5.700.000.000 | 24.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Vay dài hạn | - | 500.000.000 |
| | | 381.700.000.000 | 480.500.000.000 |


Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

| | <u>Kỳ này</u> VND | <u>Kỳ trước</u> VND |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Hội đồng quản trị | - | - |
| Ban Tổng Giám đốc | 2.715.809.218 | 402.000.000 |
| Bà Đỗ Thị Định | 681.514.177 | 402.000.000 |
| Ông Phan Ích Long | 552.980.769 | - |
| Bà Đỗ Thu Huyền | 790.384.615 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc | 596.503.731 | - |
| Ông Lê Hoàng Nam | 94.425.926 | - |



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2021

