

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 59

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thùy Vân.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61466670/22636808/HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 23 tháng 8 năm 2021, và được trình bày từ trang 6 đến trang 59 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

098
CỔ
ĐÔNG
NHÀ
SỐ 1
VIỆ
T
-T

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

110
NG
HIỆM
& Y
TN
P. HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.772.310.194.416	8.459.696.820.280
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	186.105.083.309	208.422.315.619
111	1. Tiền		108.534.260.666	116.481.959.777
112	2. Các khoản tương đương tiền		77.570.822.643	91.940.355.842
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	96.347.079.452	84.347.079.452
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		96.347.079.452	84.347.079.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.506.921.143.166	4.827.666.587.635
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	249.536.566.665	352.112.518.139
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	576.639.072.632	1.035.463.333.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.376.993.244.174	2.202.804.144.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.305.905.428.621	1.243.091.760.559
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(5.805.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.958.181.442.251	3.310.374.692.824
141	1. Hàng tồn kho		2.958.181.442.251	3.310.374.692.824
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.755.446.238	28.886.144.750
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.531.320.204	11.465.671.989
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.221.047.739	17.419.779.570
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.078.295	693.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021


VND

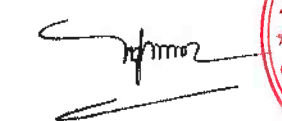
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.807.326.901.459	2.953.979.887.066
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		967.295.485.640	967.291.485.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.294.217.582	1.294.217.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	966.001.268.058	965.997.268.058
220	II. Tài sản cố định		210.085.145.883	209.837.353.353
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.731.003.130	3.266.930.517
222	Nguyên giá		15.351.900.449	15.042.399.338
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.620.897.319)	(11.775.468.821)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		2.354.138.982	-
225	Nguyên giá		2.426.950.909	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(72.811.927)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	205.000.003.771	206.570.422.836
228	Nguyên giá		231.202.930.212	229.811.530.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.202.926.441)	(23.241.107.376)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	617.563.080.698	631.186.041.110
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.708.951.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(56.538.475.055)	(43.522.910.476)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.940.175.000	1.097.415.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.940.175.000	1.097.415.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	656.271.794.181	729.911.920.919
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		60.543.336.055	157.583.462.793
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		595.886.587.584	572.486.587.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(158.129.458)	(158.129.458)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		354.171.220.057	414.655.671.044
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	259.782.357.385	313.524.746.753
269	2. Lợi thế thương mại	18	94.388.862.672	101.130.924.291
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.579.637.095.875	11.413.676.707.346

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.557.345.592.579	6.522.051.201.191
310	I. Nợ ngắn hạn		3.958.738.887.927	4.537.561.743.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	89.615.159.638	105.471.053.936
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.444.173.225.112	878.629.642.798
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	125.160.399.724	66.312.648.570
314	4. Phải trả người lao động		1.879.480.222	1.392.554.053
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	303.359.045.808	316.527.377.807
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	42.306.436.721	30.268.727.553
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	745.500.088.118	1.724.439.233.907
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.171.546.268.927	1.384.894.542.498
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	35.198.783.657	29.625.962.491
330	II. Nợ dài hạn		1.598.606.704.652	1.984.489.457.578
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	133.783.578.978	134.666.390.880
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	31.020.764.640	50.086.494.049
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	301.874.779.271	300.423.791.658
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	1.033.152.352.312	1.401.109.107.691
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	98.775.229.451	98.203.673.300
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.022.291.503.296	4.891.625.506.155
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.022.291.503.296	4.891.625.506.155
411	1. Vốn cổ phần	26	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26	150.121.777.502	144.639.920.686
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	653.471.873.955	497.108.586.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		477.120.795.076	308.417.397.503
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		176.351.078.879	188.691.189.417
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	196.986.748.106	228.165.894.816
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.579.677.095.875	11.413.676.707.346


Nguyễn Văn Thanh
Người lập


Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.204.562.544.542	235.006.738.954
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(5.675.322.672)	(3.462.175.150)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.198.887.221.870	231.544.563.804
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(983.231.801.948)	(150.943.895.754)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		215.655.419.922	80.600.668.050
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	207.143.621.333	89.467.978.377
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	(92.441.547.666)	(57.384.054.050)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(84.772.840.295)	(49.631.263.915)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.1	(2.718.451.309)	(4.792.139.605)
25	9. Chi phí bán hàng	32	(87.366.889.787)	(4.716.085.094)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(36.334.447.624)	(38.567.471.027)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		203.937.704.869	64.608.896.651
31	12. Thu nhập khác		24.339.207.850	1.301.017.776
32	13. Chi phí khác		(8.085.935.499)	(4.486.761.324)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		16.253.272.351	(3.185.743.548)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		220.190.977.220	61.423.153.103
51	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành	33.1	(39.481.094.729)	9.054.544.764
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(571.556.151)	2.248.577.461

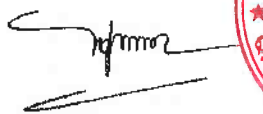
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		180.138.326.340	72.726.275.328
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	176.351.078.879	72.066.512.954
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	3.787.247.461	659.762.374
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	481	184
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	481	184



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021


VND

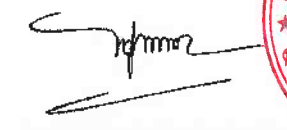
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		220.190.977.220	61.423.153.103
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		23.637.685.688	22.072.463.052
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.652.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(166.055.035.478)	(72.934.466.439)
06	Chi phí lãi vay	31	84.772.840.295	49.631.263.915
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		158.894.467.725	60.192.413.631
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		589.682.109.086	(275.297.996.696)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		347.834.911.898	(124.328.172.997)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(396.407.279.226)	55.629.075.449
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		57.484.941.153	(49.246.037.624)
14	Tiền lãi vay đã trả		(93.740.398.550)	(59.041.895.057)
15	Thuế TNDN đã nộp		(23.651.214.227)	(3.707.436.132)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.388.282.894)	(7.448.061.053)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		630.709.254.965	(403.248.110.479)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.582.327.302)	(756.357.209)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	280.897.340
23	Tiền chi cho vay		(1.207.293.196.149)	(177.444.932.691)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.021.104.096.420	321.118.231.340
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(32.009.966.650)	(71.837.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		74.550.000.000	56.085.569.605
27	Thu lãi tiền gửi có kỳ hạn		79.099.024.241	2.111.813.971
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(67.132.369.440)	129.558.222.356

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		402.907.848.577	1.114.105.099.927
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(988.801.966.412)	(853.962.429.957)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(585.894.117.835)	260.142.669.970
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(22.317.232.310)	(13.547.218.153)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		208.422.315.619	83.538.083.050
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	186.105.083.309	69.990.864.897


Nguyễn Văn Thanh
Người lập


Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Hồ Chí Minh (“HCMC”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)	HCMC	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm (“Hùng Anh Năm”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“Nguyễn Kim Đà Nẵng”)	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (“TTC Land Retail”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (“TTC Land Phú Quốc”)	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (“TTC Land Hưng Điền”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.1)

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 336 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 370).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất giữa niên độ thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến suy thoái kinh tế và tác động xấu đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành công nghiệp. Tình hình này có thể đem đến những bất ổn và tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã liên tục theo dõi và đánh giá tác động tài chính trong việc định giá tài sản, cũng như nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và đánh giá đối với các vấn đề khác nhau khi tình hình tiến triển, sử dụng thông tin tốt nhất đã được thu thập cho đến ngày báo cáo giữa niên độ này.

4.2 Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“Nguyễn Kim Đà Nẵng”)

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2021, Công ty đã mua thêm 1.917.670 cổ phần tương đương với 4,68% tỷ lệ vốn cổ phần của Nguyễn Kim Đà Nẵng từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nguyễn Kim Đà Nẵng tăng từ 90% lên 94,68%.

Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nguyễn Kim Đà Nẵng mua thêm vào ngày mua là 455.169.032 VND, đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 26.1).

4.3 Thanh lý cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng (“Hoa Đồng”)

Vào ngày 30 tháng 4 năm 2021, Tập đoàn đã thanh lý 7.100.000 cổ phần, tương ứng 27,78% tỷ lệ vốn cổ phần tại Hoa Đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc 66, bên liên quan, với số tiền 74.550.000.000 đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Hoa Đồng giảm từ 34,47% xuống 9,00% và Hoa Đồng không còn là công ty liên kết của Tập đoàn kể từ ngày này.

4.4 Giải thể Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (“Năng lượng Thương Tín”)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Năng lượng Thương Tín đã hoàn tất thủ tục giải thể, theo đó, Năng lượng Thương Tín không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	81.802.429	211.287.587
Tiền gửi ngân hàng	108.452.458.237	116.270.672.190
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>77.570.822.643</u>	<u>91.940.355.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>186.105.083.309</u>	<u>208.422.315.619</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm.

Các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

Một số khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 75.547.079.452 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu các bên khác	191.074.179.253	283.705.351.297
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	20.592.495.063	103.980.456.491
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.690.429.159	12.530.250.000
- Bà Huỳnh Kim Yến	-	11.092.076.730
- Bà Trần Châu Phương Yến	-	8.441.635.440
- Khác (*)	133.881.362.342	123.751.039.947
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>58.462.387.412</u>	<u>68.407.166.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>249.536.566.665</u>	<u>352.112.518.139</u>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	<u>(1.142.815.714)</u>	<u>(1.142.815.714)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>248.393.750.951</u>	<u>350.969.702.425</u>

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với lần thanh toán cuối cùng của hợp đồng mua bán bất động sản chưa được chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán	315.371.740.724	493.288.290.680
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao bì	26.720.793.000	26.720.793.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	13.921.730.925	17.942.076.735
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp 1 Việt Nam	12.027.997.968	10.000.000.000
- Khác	35.345.433.120	30.213.391.162
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>261.267.331.908</u>	<u>542.175.042.738</u>
Trả trước cho người bán	<u>576.639.072.632</u>	<u>1.035.463.333.418</u>

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34) (*)	2.220.993.244.174	2.046.804.144.445
Cho vay bên khác (**)	156.000.000.000	156.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.376.993.244.174</u>	<u>2.202.804.144.445</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.290.363.250.000	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2021 đến ngày 22 tháng 6 năm 2022	Từ 3 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	342.519.200.000	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2022 đến ngày 21 tháng 6 năm 2022	Từ 12,3 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	262.495.631.693	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2021 đến ngày 6 tháng 5 năm 2022	Từ 10,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	56.969.468.036	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2021	12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	87.500.000.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	6,5	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	54.300.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022	Từ 12,3 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	46.240.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2021 đến ngày 15 tháng 5 năm 2022	Từ 11,5 đến 12	Tín chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2021	11	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2021	11,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2021	9	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Từ 10 đến 10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>2.220.993.244.174</u>			

(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên khác nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	<u>156.000.000.000</u>	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.305.905.428.621	1.243.091.760.559
Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước (i)	470.000.000.000	568.000.000.000
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	502.703.555.605	398.227.635.150
Phải thu ủy thác đầu tư	163.331.280.061	71.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	20.148.982.153	51.314.191.804
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	22.857.178.774	27.533.053.054
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	16.897.559.313	8.387.173.667
Đặt cọc	58.219.572.174	58.245.709.000
Khác	51.747.300.541	59.393.488.884
Dài hạn	966.001.268.058	965.997.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	913.281.847.398	913.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.719.420.660	10.715.420.660
TỔNG CỘNG	2.271.906.696.679	2.209.089.028.617
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.010.353.212)	(4.662.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.270.896.343.467	2.204.426.675.405
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.467.730.266.103	1.341.941.322.290
Phải thu các bên khác	803.166.077.364	862.485.353.115

- (i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng ("Tấn Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã ký với Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- (iv) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang	2.932.757.012.601	3.290.352.964.048
- Dự án Jamona City (*)	1.146.187.610.241	1.127.060.715.248
- Dự án Charmington Dragonic	583.508.148.399	579.454.130.697
- Dự án Carillon 7 (*)	197.429.724.601	543.760.326.479
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	472.607.586.883	470.246.250.095
- Dự án Jamona Cầu Tre	200.028.174.164	196.498.309.169
- Dự án Jamona Home Resort	138.318.190.267	156.507.447.462
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	132.074.913.753	90.182.144.485
- Dự án Thanh Đa	-	59.592.613.130
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamona Golden Silk (*)	6.733.568.787	10.922.611.505
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	10.013.243.812
- Các dự án khác	24.811.205.090	24.338.568.045
Hàng hóa bất động sản	15.453.919.261	12.692.831.704
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	9.604.148.044	5.546.341.819
Công cụ và dụng cụ	90.334.000	1.508.327.557
Nguyên vật liệu	276.028.345	274.227.696
TỔNG CỘNG	<u>2.958.181.442.251</u>	<u>3.310.374.692.824</u>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.3 và 25.4).

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 18.514.732.776 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 43.136.244.898 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	10.531.320.204	11.465.671.989
Chi phí hoa hồng môi giới	9.578.598.774	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	-	58.766.419
Khác	952.721.430	1.848.105.563
Dài hạn	259.782.357.385	313.524.746.753
Chi phí hoa hồng môi giới	230.946.177.027	287.969.485.774
Công cụ, dụng cụ	3.683.081.573	20.553.521.362
Khác	25.153.098.785	5.001.739.617
TỔNG CỘNG	<u>270.313.677.589</u>	<u>324.990.418.742</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.370.720.769	15.042.399.338
Mua trong kỳ	-	-	-	309.501.111	309.501.111
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.680.221.880	15.351.900.449
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	249.090.909	1.012.671.216	-	6.872.796.078	8.134.558.203
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(228.333.336)	(1.161.793.663)	(467.505.664)	(9.917.836.158)	(11.775.468.821)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.573)	(36.051.828)	(96.670.452)	(691.948.645)	(845.428.498)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(249.090.909)	(1.197.845.491)	(564.176.116)	(10.609.784.803)	(12.620.897.319)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	64.696.715	595.869.338	2.070.437.077	2.731.003.130

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vật tính	Tài sản khác	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	209.629.895.999	16.214.763.213	3.966.871.000	229.811.530.212
Mua trong kỳ	-	1.391.400.000	-	1.391.400.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	209.629.895.999	17.606.163.213	3.966.871.000	231.202.930.212
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.698.127.097	-	3.698.127.097
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(14.942.114.813)	(6.611.001.834)	(1.687.990.729)	(23.241.107.376)
Hao mòn trong kỳ	(1.842.479.910)	(998.658.395)	(120.680.760)	(2.961.819.065)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(16.784.594.723)	(7.609.660.229)	(1.808.671.489)	(26.202.926.441)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	194.687.781.186	9.603.761.379	2.278.880.271	206.570.422.836
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	192.845.301.276	9.996.502.984	2.158.199.511	205.000.003.771
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	674.708.951.586
Giảm khác	<u>(607.395.833)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>674.101.555.753</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(43.522.910.476)
Khấu hao trong kỳ	<u>(13.015.564.579)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(56.538.475.055)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>631.186.041.110</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>617.563.080.698</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	43.899.543.869	45.294.176.843
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	13.288.052.087	9.404.904.056

Các khoản tiền thuê thu được trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 36.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phần mềm bán hàng CRM	1.097.415.000	360.000.000
Công trình đang xây dựng	842.760.000	-
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	-	737.415.000
TỔNG CỘNG	<u>1.940.175.000</u>	<u>1.097.415.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	60.543.336.055	157.583.462.793
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	<u>595.886.587.584</u>	<u>572.486.587.584</u>
TỔNG CỘNG	656.429.923.639	730.070.050.377
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(158.129.458)</u>	<u>(158.129.458)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>656.271.794.181</u>	<u>729.911.920.919</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
			Tỷ lệ lợi ích biểu quyết (%)	Tỷ lệ quyền (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết (%)	Tỷ lệ quyền (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24	23.032.722.505	23,98	24	32.038.743.256
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	(i)	26.777.880.915	12,51	(i)	20.671.255.368
Công ty Cổ phần Dầu tư Địa ốc Kim	Đang hoạt động	Bất động sản	48	48	10.542.909.144	48	48	10.406.182.266
Công ty Cổ phần Dầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50	(ii)	189.823.491	50	(ii)	189.823.491
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	-	-	-	34,47	36,90	94.277.458.412
TỔNG CỘNG					60.543.336.055			157.583.462.793

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiên Phát là 12,51%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Dầu tư SVG là 50%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá trị đầu tư		
Vào ngày 1 tháng 1	196.534.048.907	173.312.048.907
Tăng trong kỳ	378.000.000	24.057.000.000
Thanh lý trong kỳ	(94.400.000.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6	<u>102.512.048.907</u>	<u>197.369.048.907</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Vào ngày 1 tháng 1	(38.950.586.114)	(27.404.621.411)
Lỗ từ các công ty liên kết	(2.718.451.309)	(4.792.139.605)
Thanh lý trong kỳ	(299.675.429)	-
Vào ngày 30 tháng 6	<u>(41.968.712.852)</u>	<u>(32.196.761.016)</u>
Giá trị đầu tư còn lại		
Vào ngày 1 tháng 1	<u>157.583.462.793</u>	<u>145.907.427.496</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>60.543.336.055</u>	<u>165.172.287.891</u>

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021			Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	(VND)		(%)	(VND)	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	24,41	527.521.636.000		- 24,41	527.521.636.000	-
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	1,52	43.350.000.000		- 3,21	43.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	9,15	23.400.000.000		-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8	1.600.000.000	(158.129.458)	8	1.600.000.000	(158.129.458)
Công ty Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584		0,62	14.951.584	-
		<u>595.886.587.584</u>	<u>(158.129.458)</u>		<u>572.486.587.584</u>	<u>(158.129.458)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

(*) Mặc dù tổng sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công là 24,41%, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết không tương ứng với lợi ích sở hữu và Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể đến các vấn đề liên quan đến quản trị, xây dựng chính sách, chiến lược kinh doanh. Vì vậy, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này là khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Nguyên giá:		
Vào ngày 1 tháng 1	143.694.480.800	143.694.480.800
Phân bổ lũy kế:		
Vào ngày 1 tháng 1	(42.563.556.509)	(29.079.433.270)
Phân bổ trong kỳ	(6.742.061.619)	(6.742.061.619)
Vào ngày 30 tháng 6	(49.305.618.128)	(35.821.494.889)
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 1 tháng 1	101.130.924.291	114.615.047.530
Vào ngày 30 tháng 6	94.388.862.672	107.872.985.911

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả bên khác:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	77.390.247.254	91.881.837.605
- Khác	21.359.455.901	15.541.752.551
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	56.030.791.353	76.340.085.054
	12.224.912.384	13.589.216.331
TỔNG CỘNG	89.615.159.638	105.471.053.936

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả bên khác		
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	1.444.173.225.112	878.618.807.798
- Khác (ii)	358.512.000.000	358.512.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.085.661.225.112	520.106.807.798
	-	10.835.000
TỔNG CỘNG	1.444.173.225.112	878.629.642.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.674.845.030	39.481.094.729	(25.569.860.637)	76.586.079.122
Thuế giá trị gia tăng	1.910.739.023	115.152.163.531	(70.908.058.195)	46.154.844.359
Tiền thuê đất	-	2.164.039.200	-	2.164.039.200
Thuế thu nhập cá nhân	1.727.064.517	3.175.079.209	(4.646.706.683)	255.437.043
Các loại thuế khác	-	14.658.499	(14.658.499)	-
TỔNG CỘNG	66.312.648.570	159.987.035.168	(101.139.284.014)	125.160.399.724

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	303.359.045.808	316.527.377.807
Chi phí xây dựng phải trả	226.053.672.251	227.742.828.860
Chi phí lãi vay	31.071.975.392	40.039.533.647
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	7.950.564.635	10.462.181.770
Dài hạn	133.783.578.978	134.666.390.880
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	133.783.578.978	134.666.390.880
TỔNG CỘNG	437.142.624.786	451.193.768.687

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phân dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	42.306.436.721	30.268.727.553
Tiền cho thuê nhận trước	18.624.945.521	24.079.953.891
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	23.681.491.200	6.188.773.662
Dài hạn	31.020.764.640	50.086.494.049
Tiền cho thuê nhận trước	31.020.764.640	37.441.724.640
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	12.644.769.409
TỔNG CỘNG	73.327.201.361	80.355.221.602

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	745.500.088.118	1.724.439.233.907
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	624.440.754.778	1.601.592.432.636
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	11.825.406.452	52.454.374.452
Quỹ bảo trì chung cư	47.636.976.632	26.729.072.180
Cổ tức, lãi vay phải trả	25.091.608.603	21.996.856.172
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	18.982.369.415	17.312.186.854
Khác	17.522.972.238	4.354.311.613
Dài hạn	301.874.779.271	300.423.791.658
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	57.374.779.271	55.923.791.658
TỔNG CỘNG	1.047.374.867.389	2.024.863.025.565
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán khác</i>	743.494.512.552	1.703.735.565.049
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	303.880.354.837	321.127.460.516

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn. Theo HĐHTKD, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ

	VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			
	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ			
		Vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả			
Ngắn hạn					
Vay cá nhân và tổ chức					
(Thuyết minh số 25.1)	1.384.894.542.498	367.724.250.363	(655.476.966.412)	74.404.442.478	1.171.546.268.927
Vay ngắn hạn ngân hàng	434.885.238.843	128.023.362.537	(196.673.550.797)	-	366.235.050.583
(Thuyết minh số 25.2)	224.755.720.935	239.700.887.826	(332.553.415.615)	-	131.903.193.146
Trái phiếu dài hạn					
đến hạn trả					
(Thuyết minh số 25.4)	640.095.890.411	-	(85.000.000.000)	-	555.095.890.411
Vay dài hạn ngân hàng					
đến hạn trả					
(Thuyết minh số 25.3)	85.157.692.309	-	(41.250.000.000)	74.404.442.478	118.312.134.787
Dài hạn					
Trái phiếu dài hạn					
(Thuyết minh số 25.4)	1.401.109.107.691	37.071.598.214	(330.623.911.115)	(74.404.442.478)	1.033.152.352.312
Vay dài hạn ngân hàng	490.000.000.000	-	(315.000.000.000)	-	175.000.000.000
(Thuyết minh số 25.3)	913.917.307.691	35.183.598.214	(18.325.000.000)	(74.404.442.478)	856.371.463.427
Thuê tài chính	-	1.888.000.000	(107.111.115)	-	1.780.888.885
Chi phí phát hành trái					
phiếu	(2.808.200.000)	-	2.808.200.000	-	-
TỔNG CỘNG	2.786.003.650.189	404.795.848.577	(986.100.877.527)	-	2.204.698.621.239
<i>Trong đó:</i>					
Vay từ bên khác	2.701.351.927.406				2.181.699.776.001
Vay từ bên liên quan	84.651.722.783				22.998.845.238
(Thuyết minh số 34)					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Vay từ cá nhân	337.640.050.583	Từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 6 năm 2022	1 đến 12
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	21.295.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	10
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2022	4,5
TỔNG CỘNG	<u>366.235.050.583</u>		

25.2 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
--------------	------------------------------------	--------------	--------------------	----------	-------------------

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

Khoản vay	94.777.869.952	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 5 năm 2022	8,2 đến 8,35	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM
--------------	----------------	---	-----------------	----------------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay	27.125.323.194	Từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 12 năm 2021	7,5	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
--------------	----------------	--	-----	----------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình

Khoản vay	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 3 năm 2022	6 đến 6,5	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn
--------------	----------------	--	--------------	----------------------------	---

**TỔNG
CỘNG** **131.903.193.146**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.3 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay	240.000.000.000	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 5 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
-----------	-----------------	--	-------	--------------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	510.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm
-------------	-----------------	--	-------	-------------------------------	---

Khoản vay 2	45.183.598.214	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,10 đến 12,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
-------------	----------------	--	-----------------	-----------------------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình

Khoản vay	179.500.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2024	12,10	Góp vốn HTKD Đặng Huỳnh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m ² tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
-----------	-----------------	--	-------	-------------------------	--

TỔNG CỘNG 974.683.598.214

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 118.312.134.787

Vay dài hạn 856.371.463.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.4 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
---------------------------	--------------------------------	--------------	----------------	----------	-------------------

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương

Khoản trái phiếu	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	8,85	Tài trợ Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
------------------	-----------------	---------------------------	------	---	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam

Khoản trái phiếu	95.000.000.000	Ngày 4 tháng 7 năm 2022	từ 10,6 đến 10,91	Tài trợ dự án	26.800.000 cổ phần của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công; quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 Tân Đa, Phường 10, Quận 5, TPHCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TPHCM
------------------	----------------	-------------------------	-------------------	---------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Khoản trái phiếu 2	85.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	10,60	Bổ sung vốn lưu động	

TỔNG CỘNG 730.095.890.411

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	555.095.890.411
Vay dài hạn	175.000.000.000

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND								
		Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	-	134.240.908.893	24.890.292.522	621.355.873.192	4.505.971.605.818	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	72.066.512.954	72.066.512.954	
Cổ tức bằng cổ phiếu	271.336.280.000	-	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.399.011.793	-	(10.399.011.793)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	-	144.639.920.686	24.890.292.522	390.889.070.767	4.557.240.095.186	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	176.351.078.879	176.351.078.879
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032
Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(3.997.390.428)	(3.997.390.428)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>333.257.781.211</u>	<u>150.121.777.502</u>	<u>24.890.292.522</u>	<u>653.471.873.955</u>	<u>4.825.304.755.190</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vốn cổ phần		
Vào ngày 1 tháng 1	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Tăng trong kỳ	-	271.336.280.000
Vào ngày 30 tháng 6	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức công bố	-	271.336.280.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã phát hành	-	271.336.280.000

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Vốn điều lệ đã góp	178.665.344.205	194.599.387.741
Quỹ đầu tư và phát triển	-	50.946.860
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.321.403.901	33.515.560.215
TỔNG CỘNG	<u>196.986.748.106</u>	<u>228.165.894.816</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vào ngày 1 tháng 1	228.165.894.816	231.696.098.665
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	(34.966.394.171)	-
Lãi thuần trong kỳ	<u>3.787.247.461</u>	<u>659.762.374</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>196.986.748.106</u>	<u>232.355.861.039</u>

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vào ngày 1 tháng 1	29.625.962.491	14.976.414.814
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.963.713.632	20.798.023.586
Sử dụng quỹ	<u>(5.390.892.466)</u>	<u>(7.448.061.053)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>35.198.783.657</u>	<u>28.326.377.347</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng doanh thu	1.204.562.544.542	235.006.738.954
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền</i>	692.780.849.070	112.827.359.867
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	32.982.620.863	59.348.538.558
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	49.672.874.210	54.591.252.802
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	429.126.200.399	-
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	-	8.239.587.727
Trừ	(5.675.322.672)	(3.462.175.150)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(5.675.322.672)	(3.462.175.150)
Doanh thu thuần	<u>1.198.887.221.870</u>	<u>231.544.563.804</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền</i>	687.105.526.398	109.365.184.717
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	32.982.620.863	59.348.538.558
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	49.672.874.210	54.591.252.802
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	429.126.200.399	-
<i>Doanh thu từ dịch vụ khác</i>	-	8.239.587.727
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	762.064.595.973	182.114.861.152
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	436.822.625.897	49.429.702.652

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập lãi cho vay	137.832.534.846	73.702.832.538
Lãi từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.356.876.712	-
Cổ tức được chia	27.000.536.493	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	2.703.348.711	4.015.344.681
Khác	3.250.324.571	11.749.801.158
TỔNG CỘNG	<u>207.143.621.333</u>	<u>89.467.978.377</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	511.317.355.300	105.027.560.980
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	27.882.464.430	19.744.091.894
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	14.905.781.819	19.295.710.363
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	429.126.200.399	-
Giá vốn dịch vụ khác	-	6.876.532.517
TỔNG CỘNG	<u>983.231.801.948</u>	<u>150.943.895.754</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	84.772.840.295	49.631.263.915
Chi phí phát hành trái phiếu	2.808.200.000	1.613.214.291
Chiết khấu thanh toán	-	1.345.209.677
Chi phí tài chính khác	4.860.507.371	4.794.366.167
TỔNG CỘNG	<u>92.441.547.666</u>	<u>57.384.054.050</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	87.366.889.787	4.716.085.094
Chi phí nhân viên	4.391.342.595	4.518.201.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.325.247.308	61.308.323
Khác	3.650.299.884	136.575.345
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.334.447.624	38.567.471.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.034.177.411	10.720.286.704
Chi phí nhân viên	10.899.912.432	10.600.121.632
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	6.742.061.619
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.944.019.872	2.666.264.912
Chi phí thiết bị văn phòng	766.988.368	702.781.566
Khác	947.287.922	7.135.954.594
TỔNG CỘNG	<u>123.701.337.411</u>	<u>43.283.556.121</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí (thu nhập) thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.232.940.904	14.213.118.407
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	248.153.825	(23.267.663.171)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	571.556.151	(2.248.577.461)
TỔNG CỘNG	40.052.650.880	(11.303.122.225)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	220.190.977.220	61.423.153.103
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	44.038.195.444	12.284.630.621
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	876.295.391	302.419.546
Ảnh hưởng của việc chia lỗ từ các công ty liên kết	543.690.262	958.427.921
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	538.541.548
Phân bổ lợi thế thương mại	1.348.412.324	1.348.412.324
Thu nhập không chịu thuế	(5.544.338.869)	(3.467.891.014)
Lỗ tính thuế được sử dụng	(1.457.757.497)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	248.153.825	(23.267.663.171)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	40.052.650.880	(11.303.122.225)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
			VND	
Lợi nhuận chưa thực hiện	22.954.973.873	25.612.751.663	(2.657.777.790)	1.122.913.118
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(20.569.173.211)	(22.655.394.850)	2.086.221.639	1.125.664.343
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(98.775.229.451)	(98.203.673.300)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(571.556.151)	2.248.577.461

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Thu hồi cho vay	1.053.031.802.422	22.304.029.880
		Cho vay	822.082.070.458	7.976.029.880
		Thu nhập lãi cho vay	5.881.680.753	-
		Cung cấp dịch vụ	311.159.285	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi cho vay	521.061.376.388	211.045.000.000
		Cho vay	385.605.376.388	35.300.000.000
		Trả nợ vay	72.563.752.744	-
		Thu nhập lãi cho vay	60.913.834.069	61.304.159.742
		Vay	14.500.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	3.510.988.254	3.129.064.500
		Mua dịch vụ	2.135.488.200	2.135.488.200
Chi phí lãi vay	1.040.712.821	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	484.211.189.887	-
		Cung cấp dịch vụ	430.443.691.269	-
		Cho vay	364.979.200.000	-
		Thu hồi cho vay	22.460.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	2.944.530.487	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	230.799.263.386	-
		Thu hồi cho vay	72.723.631.693	-
		Thu nhập lãi cho vay	8.245.534.126	4.273.260.276
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Cho vay	48.000.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	47.488.134.245	-
		Thu hồi cho vay	41.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	26.900.000.000	-
		Thu hồi cho vay	16.200.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	2.332.524.112	-
		Cung cấp dịch vụ	290.054.184	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Bên liên quan	Cho vay	24.000.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	499.068.493	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Bên liên quan	Cổ tức được chia	19.527.468.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	4.466.967.847	9.352.935.567
		Thu nhập lãi cho vay	2.841.034.245	5.295.452.055
		Thu hồi cho vay	1.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	175.793.112	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	2.160.842.466	-
		Lãi vay	200.136.986	-
Bà Nguyễn Thuý Vân	Chủ tịch	Bán hàng hóa	2.090.939.793	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ	1.073.665.050	3.036.171.890
		Thu nhập lãi cho vay	411.604.932	998.216.069
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Lãi vay	962.978.407	-
		Trả nợ vay	900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu khách hàng				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.470.000.000	28.470.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	27.138.574.560	26.615.190.719
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.311.490.870	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	625.205.481	625.205.481
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Cung cấp dịch vụ	471.546.350	1.117.428.339
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	319.059.602	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	126.510.549
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	10.233.197.451
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.205.544.303
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	12.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	2.090.000
			58.462.387.412	68.407.166.842

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Bên liên quan	Mua hàng hóa	168.616.667.738	470.646.667.738
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Mua hàng hóa	71.400.000.000	71.400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	19.950.664.170	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	28.375.000
			261.267.331.908	542.175.042.738
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.290.363.250.000	1.425.819.250.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	342.519.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	262.495.631.693	104.420.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Cho vay	56.969.468.036	287.919.200.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	87.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Cho vay	54.300.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	46.240.000.000	35.540.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)				
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Cho vay	41.500.000.000	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Bên liên quan	Cho vay	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
			2.220.993.244.174	2.046.804.144.445
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	682.252.595.048	657.283.252.584
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Thu nhập lãi cho vay	306.030.250.669	252.480.306.360
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc	57.350.000.000	57.350.000.000
Bà Nguyễn Thuỳ Vân	Chủ tịch Ủy thác đầu tư	Thu nhập lãi cho vay	19.550.794.518	16.709.760.273
Bà Huỳnh Thảo Linh	Ủy thác đầu tư	Ủy thác đầu tư	43.350.890.050	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Ủy thác đầu tư	33.007.066.968	27.649.646.183
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	31.413.551.260	22.989.318.503
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Ủy thác đầu tư	16.469.467.887	16.552.871.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	12.065.174.002	9.732.649.890
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Thu nhập lãi cho vay	10.799.198.289	5.158.325.755
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	2.976.524.407	2.915.416.044
Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.944.530.487	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	2.185.783.297	1.856.698.313
Ông Bùi Tiến Thăng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Tạm ứng	2.039.200.000	2.039.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Thu nhập lãi cho vay	534.651.946	123.047.014
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	179.190.000	179.190.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	-	19.328.525.169
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Khác	-	5.000.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	-	11.717.230
			1.223.230.266.103	1.097.441.322.290
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Phải thu từ hợp đồng Hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	244.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	5.003.280.597	4.031.281.712
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê văn phòng	2.863.550.833	3.092.845.991
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	1.561.722.673	1.561.722.673
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.174.518.510	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.119.344.300	2.314.244.300
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	486.245.000	422.171.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Phí môi giới	1.250.471	2.151.650.733
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Khác	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Bên liên quan	Chi phí thuê mặt bằng	-	299.922
			12.224.912.384	13.589.216.331
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận tiền từ HĐHTKD	244.500.000.000	244.500.000.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	31.000.000.000	34.145.765.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Nhận tiền từ HĐHTKD	21.295.000.000	21.818.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	1.415.111.314	13.789.678.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:
(tiếp theo)

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả khác (tiếp theo)				
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc	1.292.132.580	2.870.049.285
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Khác	1.140.974.331	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay	897.442.465	734.542.465
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hộ	141.733.558	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	88.851.000	88.851.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	87.739.726	87.739.726
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan	Khác	21.369.863	21.369.863
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Khác	-	32.621.918
			303.880.354.837	321.127.460.516
Vay				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	15.598.845.238	16.498.845.238
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	7.300.000.000
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	-	58.063.752.744
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	-	1.839.124.801
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Bên liên quan	Vay	-	600.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	-	250.000.000
			22.998.845.238	84.651.722.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)		VND
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	633.333.333	-	
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	1.894.436.260	
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	763.634.155	-	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	166.666.668	1.230.895.391	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	166.666.665	-	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	99.999.999	-	
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	166.666.668	-	
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	66.666.666	101.932.366	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	-	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	133.333.332	815.840.590	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	186.092.231	-	
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	651.578.346	
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	101.932.366	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	631.362.000	419.849.741	
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	173.307.333	-	
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	-	720.970.265	
TỔNG CỘNG		3.187.729.050	5.937.435.325	

(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	176.351.078.879	72.726.275.328
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>-</i>	<i>(5.481.856.816)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	176.351.078.879	67.244.418.512
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	366.356.303	366.356.303
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	481	184

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("NQ ĐHĐCĐ") số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 do chưa có NQ ĐHĐCĐ để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế.

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đến 1 năm	10.149.278.400	6.310.327.102
Trên 1 đến 5 năm	50.746.392.000	22.907.872.603
Trên 5 năm	169.640.427.000	58.574.158.054
TỔNG CỘNG	230.536.097.400	87.792.357.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	92.849.866.911	94.214.934.611
Trên 1 đến 5 năm	428.128.267.195	342.556.897.472
Trên 5 năm	808.487.325.138	809.903.216.418
TỔNG CỘNG	<u>1.329.465.459.244</u>	<u>1.246.675.048.501</u>

Các cam kết vốn

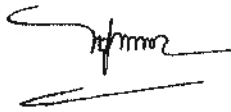
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng các dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.364	3.018.755.762.883	519.800.667.481
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	1.739.598.000.000	58.347.692.389	1.681.250.307.611
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.238.090.955	930.003.771.045
Dự án Carillon 7	851.704.171.541	682.033.639.188	169.670.532.353
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	97.085.222.147	54.158.959.671
TỔNG CỘNG	<u>7.216.344.645.723</u>	<u>3.861.460.407.562</u>	<u>3.354.884.238.161</u>

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn.


Nguyễn Văn Thanh
Người lập


Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021