

# **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ   | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                 | 6 - 8        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 9            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 12 - 58      |

# 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 giao dịch SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                          |                    |                                     |
|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thùy Vân       | Chủ tịch           |                                     |
| 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 Vũ 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con như được trình bày trong thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 23 tháng 8 năm 2021.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Hữu Văn  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61466670/22636808

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) được lập ngày 23 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Là Văn phòng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1588-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào 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 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>5.305.593.704.261</b> | <b>5.540.085.911.766</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>169.078.583.335</b>   | <b>154.422.112.097</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 95.507.760.692           | 94.056.993.147            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 73.570.822.643           | 60.365.118.950            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>                   |             | <b>75.547.079.452</b>    | <b>63.547.079.452</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 75.547.079.452           | 63.547.079.452            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>3.459.360.446.747</b> | <b>3.381.765.983.965</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 198.558.355.806          | 274.424.009.202           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 392.181.788.043          | 552.588.176.692           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 1.720.332.494.174        | 1.444.592.394.445         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 1.150.440.977.850        | 1.115.966.572.552         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (2.153.168.926)          | (5.805.168.926)           |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>1.591.156.589.216</b> | <b>1.923.486.457.582</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.591.156.589.216        | 1.923.486.457.582         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>10.451.005.511</b>    | <b>16.864.278.670</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 10.451.005.511           | 10.864.175.620            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                        | 6.000.103.050             |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào 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 |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>3.824.491.535.645</b> | <b>3.863.737.262.688</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>212.575.485.640</b>   | <b>212.575.485.640</b>    |
| 212        | 1. Trả trước cho người bán dài hạn   |             | 1.294.217.582            | 1.294.217.582             |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác             | 9           | 211.281.268.058          | 211.281.268.058           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>105.935.494.677</b>   | <b>103.749.522.463</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 12          | 1.966.399.885            | 2.545.909.794             |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 13.624.292.975           | 13.624.292.975            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (11.657.893.090)         | (11.078.383.181)          |
| 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           | 13          | 101.614.955.810          | 101.203.612.669           |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 110.185.120.731          | 108.793.720.731           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (8.570.164.921)          | (7.590.108.062)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>14</b>   | <b>543.316.588.061</b>   | <b>555.474.350.782</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 593.213.668.744          | 593.213.668.744           |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (49.897.080.683)         | (37.739.317.962)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   | <b>15</b>   | <b>1.940.175.000</b>     | <b>1.097.415.000</b>      |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   |             | 1.940.175.000            | 1.097.415.000             |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>16</b>   | <b>2.727.181.142.066</b> | <b>2.683.516.067.223</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con            |             | 2.552.199.639.561        | 2.518.965.672.911         |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết       |             | 10.600.000.000           | 10.600.000.000            |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    |             | 256.432.650.491          | 256.432.650.491           |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn |             | (92.051.147.986)         | (102.482.256.179)         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>233.542.650.201</b>   | <b>307.324.421.580</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 11          | 233.542.650.201          | 307.324.421.580           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>9.130.085.239.906</b> | <b>9.403.823.174.454</b>  |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào 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 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>4.538.292.015.895</b> | <b>4.956.103.900.584</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>3.705.800.343.767</b> | <b>4.109.355.833.406</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 17          | 71.694.048.449           | 68.298.283.785            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 18          | 1.335.166.307.016        | 738.145.986.939           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 19          | 112.647.613.705          | 33.208.723.976            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 1.092.506.452            | 694.190.865               |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 20          | 260.054.411.184          | 263.535.434.711           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 21          | 10.839.571.200           | 11.238.033.891            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 22          | 741.432.681.279          | 1.734.364.709.431         |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn  | 23          | 1.140.553.192.000        | 1.233.103.097.445         |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 32.320.012.482           | 26.767.372.363            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>832.491.672.128</b>   | <b>846.748.067.178</b>    |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 20          | 133.783.578.978          | 134.666.390.880           |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          | 21          | 24.599.804.640           | 24.599.804.640            |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                                     | 22          | 289.032.859.271          | 287.581.871.658           |
| 338        | 4. Vay dài hạn   | 23          | 385.075.429.239          | 399.900.000.000           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>4.591.793.224.011</b> | <b>4.447.719.273.870</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>24.1</b> | <b>4.591.793.224.011</b> | <b>4.447.719.273.870</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   |             | 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                                      |             | 333.257.781.211          | 333.257.781.211           |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     |             | 146.172.220.708          | 140.690.363.892           |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                             |             | 24.890.292.522           | 24.890.292.522            |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 423.909.899.570          | 285.317.806.245           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước |             | 264.874.845.369          | 175.680.669.924           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 159.035.054.201          | 109.637.136.321           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>9.130.085.239.906</b> | <b>9.403.823.174.454</b>  |

Nguyễn Văn Thanh  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thủy Văn  
Chủ tịch




Ngày 23 tháng 8 năm 2021

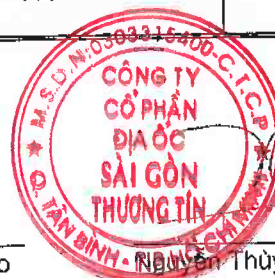
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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          | 25.1        | 1.143.432.076.871  | 119.472.683.281  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 25.1        | (5.675.322.672)  | (3.462.175.150)  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1        | 1.137.756.754.199  | 116.010.508.131  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (950.012.239.444)  | (51.933.853.922)   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 187.744.514.755  | 64.076.654.209   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 25.2        | 137.341.610.878  | 79.632.884.633   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | (36.504.488.039)   | (50.504.426.084)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (44.088.346.695)   | (48.843.612.089)   |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 28          | (86.642.122.459)   | (6.730.335.133)  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (22.904.054.811)   | (26.331.338.378)   |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 179.035.460.324  | 60.143.439.247   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 24.193.877.402   | 719.013.037  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | (7.852.855.249)  | (15.535.381)   |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 16.341.022.153   | 703.477.656  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN         |             | 195.376.482.477  | 60.846.916.903   |
| 51    | 15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành         | 29.1        | (36.341.428.276)   | 11.161.598.231   |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 159.035.054.201  | 72.008.515.134   |

  
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 RIÊNG 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 |
|-------|--|-------------|--|--|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |  |  |
| 01    | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>195.376.482.477</b>                                     | <b>60.846.916.903</b>                                      |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |  |  |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư           |             | 13.790.141.416   | 12.424.662.030   |
| 03    | Hoàn nhập dự phòng   |             | (14.083.108.193)   | (5.628.321.716)  |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (137.341.610.878)  | (77.254.823.096)   |
| 06    | Chi phí đi vay   | 27          | 44.088.346.695   | 48.843.612.089   |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>101.830.251.517</b>                                     | <b>39.232.046.210</b>                                      |
| 09    | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                       |             | 276.152.112.592  | (177.960.469.298)  |
| 10    | Giảm (tăng) hàng tồn kho   |             | 332.329.868.366  | (181.806.382.319)  |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả                                       |             | (351.647.874.270)  | 118.881.960.378  |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             | 74.194.941.488   | (43.953.478.091)   |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (44.771.949.303)   | (56.627.799.167)   |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (9.408.463.941)  | (5.886.803.943)  |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>378.678.886.449</b>                                     | <b>(308.120.926.230)</b>                                   |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |  |  |
| 21    | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                  |             | (2.880.222.024)  | (69.021.953)   |
| 23    | Tiền chi cho vay   |             | (1.000.889.996.149)  | (105.921.881.233)  |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay   |             | 713.149.896.420  | 370.699.029.882  |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | (33.233.966.650)   | (212.772.951.584)  |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | -  | 56.085.569.605   |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức                                       |             | 68.987.238.283   | 26.205.420.743   |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>       |             | <b>(254.867.050.120)</b>                                   | <b>134.226.165.460</b>                                     |

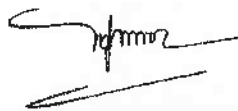
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 33    | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |  |  |
| 34    | Tiền thu từ đi vay   |             | 384.957.848.577  | 1.147.205.099.927  |
|       | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (494.113.213.668)  | (979.684.429.957)  |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính |             | (109.155.365.091)  | 167.520.669.970  |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ         |             | 14.656.471.238   | (6.374.090.800)  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                            |             | 154.422.112.097  | 63.097.142.036   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                           | 4           | 169.078.583.335  | 56.723.051.236   |



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Vân  
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

| Công ty  | Địa điểm             | Tình trạng     | Ngành nghề kinh doanh              | Tỷ lệ lợi ích % | Tỷ lệ biểu quyết % |
|--|----------------------|----------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Công ty con</b>   |                      |                |                                    |                 |                    |
| 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                       | 99,89           | 99,89              |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)   | HCMC                 | Đang hoạt động | Xây dựng và bất động sản           | 92,20           | 92,20              |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (“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 | 94,68           | 94,68              |
| 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

| Công ty                                       | Địa điểm | Tình trạng     | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % |
|---|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| <b>Công ty liên kết</b>                       |          |                |                       |                |                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành | TPHCM    | Đang hoạt động | Bất động sản          | 48,00          | 48,00              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG                    | TPHCM    | Đang hoạt động | Sản xuất và xây dựng  | 50,00          | (*)                |

(\*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 16.2).

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 168 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 169).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 23 tháng 8 năm 2021.

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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



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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

|  |           |
|--|-----------|
| Nhà cửa vật kiến trúc                    | 6 năm     |
| Máy móc thiết bị                         | 2 – 3 năm |
| Thiết bị văn phòng                       | 3 – 6 năm |
| Phần mềm máy tính, trang web của Công ty | 3 – 6 năm |
| 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 cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ:

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư vào các công ty khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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



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

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

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

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | VND                         |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Tiền mặt                       | -                           | 184.153.979                  |
| Tiền gửi ngân hàng             | 95.507.760.692              | 93.872.839.168               |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 73.570.822.643              | 60.365.118.950               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>169.078.583.335</b>      | <b>154.422.112.097</b>       |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm.

Khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1).

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

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

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 75.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 23.1).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Phải thu các bên khác                         | 176.147.602.382             | 243.020.171.745              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng             | 20.592.495.063              | 103.980.456.491              |
| - Công ty Cổ phần 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               |
| - Khác (*)                                    | 118.954.785.471             | 102.599.572.565              |
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 22.410.753.224              | 31.403.837.457               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>198.558.355.606</b>      | <b>274.424.009.202</b>       |
| Dự phòng phải thu khó đòi                     | (1.142.815.714)             | (1.142.815.714)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                          | <b>197.415.539.892</b>      | <b>273.281.193.488</b>       |

(\*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Trả trước cho các bên khác                                      | 299.886.440.392             | 481.188.176.692              |
| - Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)                      | 227.355.785.711             | 227.355.785.711              |
| - Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Sản xuất<br>Gia công và Bao bì | 26.720.793.000              | 26.720.793.000               |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại<br>Thuận Việt         | 13.921.730.925              | 17.942.076.735               |
| - Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp 1<br>Việt Nam         | 12.027.997.968              | 10.000.000.000               |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch<br>vụ Phúc Bảo Minh  | -                           | 181.056.244.072              |
| - Khác  | 19.860.132.788              | 18.113.277.174               |
| Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)                 | 92.295.347.651              | 71.400.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>392.181.788.043</b>      | <b>552.588.176.692</b>       |

(\*) 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, TPHCM.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 30) (i) | 1.564.332.494.174           | 1.288.592.394.445            |
| Cho vay các bên khác (ii)                     | 156.000.000.000             | 156.000.000.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>1.720.332.494.174</b>    | <b>1.444.592.394.445</b>     |



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

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

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

| Bên vay  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021<br>VND | Ngày đáo hạn  | Lãi suất<br>%/năm      | Hình thức<br>đảm bảo   |
|--|------------------------------------|---|------------------------|--|
| Công ty Cổ phần<br>May Tiến Phát                                   | 849.665.700.000                    | Từ ngày 20 tháng 9 năm<br>2021 đến ngày 22 tháng<br>6 năm 2022    | 12,5                   | 5.400.000 cổ<br>phần TNAC và<br>9.375.000 cổ<br>phần Công ty<br>Cổ phần đầu tư<br>Phát triển Tân<br>Sơn Nhất |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Bất động<br>sản 66                       | 262.495.631.693                    | Từ ngày 11 tháng 7<br>năm 2021 đến ngày 6<br>tháng 5 năm 2022     | Từ 10,5<br>đến<br>12,5 | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Thương mại Xây<br>dựng Dịch vụ<br>Phúc Bảo Minh | 180.850.000.000                    | Từ ngày 29 tháng 4<br>năm 2021 đến ngày 21<br>tháng 6 năm 2022    | 12,3                   | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Thành Thành<br>Nam                              | 87.500.000.000                     | Ngày 22 tháng 12<br>năm 2021                                      | 6,5                    | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Sản xuất Xây<br>dựng Dịch vụ<br>Hoa Đồng        | 56.969.468.036                     | Từ ngày 13 tháng 4<br>năm 2022 đến ngày 25<br>tháng 6 năm 2022    | 12,5                   | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Phát triển<br>Tân Sơn Nhất               | 46.240.000.000                     | Từ ngày 13 tháng 8<br>năm 2021 đến<br>ngày 15 tháng 5 năm<br>2022 | Từ 11,5<br>đến<br>12,0 | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Mai Lan   | 28.586.000.000                     | Từ ngày 5 tháng 4<br>năm 2022 đến<br>ngày 11 tháng 6<br>năm 2022  | 12,5                   | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Năng lượng TTC                                  | 24.000.000.000                     | Ngày 11 tháng 11<br>năm 2021                                      | 11,5                   | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Toàn Hải Vân                                    | 21.500.000.000                     | Từ ngày 5 tháng 5<br>năm 2021 đến ngày 22<br>tháng 3 năm 2022     | Từ 12,3<br>đến<br>12,5 | Tín chấp   |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Kiến trúc<br>Xây dựng Toàn<br>Thịnh Phát | 6.525.694.445                      | Từ ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 đến ngày 31<br>tháng 12 năm 2021   | Từ 10,0<br>đến<br>10,5 | Tín chấp   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.564.332.494.174</u></b>    |   |                        |  |

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

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

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.150.440.977.850</b>    | <b>1.115.966.572.552</b>     |
| 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   | 369.763.161.833             | 301.408.789.238              |
| Phải thu ủy thác đầu tư  | 163.165.717.372             | 71.990.509.000               |
| Đặt cọc  | 57.521.000.000              | 57.444.209.000               |
| Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii) | 17.320.033.053              | 17.665.354.150               |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")                               | 8.387.173.667               | 8.387.173.667                |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất                                | 557.657.259                 | 31.430.109.651               |
| Khác   | 63.726.234.666              | 59.640.427.846               |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>211.281.268.058</b>      | <b>211.281.268.058</b>       |
| Phải thu HĐHTKD (iii)  | 158.781.847.398             | 158.781.847.398              |
| Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)  | 42.000.000.000              | 42.000.000.000               |
| Ký quỹ   | 10.499.420.660              | 10.499.420.660               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.361.722.245.908</b>    | <b>1.327.247.840.610</b>     |
| Dự phòng phải thu khó đòi  | (1.010.353.212)             | (4.662.353.212)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>   | <b>1.360.711.892.696</b>    | <b>1.322.585.487.398</b>     |
| <i>Trong đó:</i>   |                             |                              |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)                                   | 600.491.098.692             | 524.588.018.459              |
| Phải thu các bên khác  | 760.220.794.004             | 797.997.468.939              |

- (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 Tân Hưng ("Tân 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 Tân 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, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                   | VND                             |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| Bất động sản dở dang              | 1.551.182.232.675               | 1.892.978.967.408               |
| - Dự án Jamona City (*)           | 1.163.692.918.881               | 1.144.566.023.888               |
| - Dự án Carillon 7 (*)            | 198.719.492.812                 | 546.612.097.712                 |
| - Dự án TTC Plaza Đức Trọng       | 132.185.103.449                 | 90.182.144.485                  |
| - Dự án Thanh Đa                  | 115.000.000                     | 59.592.613.130                  |
| - Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9 | 21.776.603.921                  | 21.776.603.921                  |
| - Dự án Charmington La Pointe     | 9.281.286.495                   | 10.013.243.812                  |
| - Các dự án khác                  | 25.411.827.117                  | 20.236.240.460                  |
| Dịch vụ đang cung cấp dở dang     | 24.469.183.280                  | 16.353.570.913                  |
| Hàng hóa Bất động sản             | 15.453.919.261                  | 12.684.671.704                  |
| Khác                              | 51.254.000                      | 1.469.247.557                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b><u>1.591.156.589.216</u></b> | <b><u>1.923.486.457.582</u></b> |

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2 và 23.3).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

(\*) Trong kỳ, Công ty 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 61.514.312.776 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                            | VND                           |                               |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020  |
| <b>Ngắn hạn</b>            | <b>10.451.005.511</b>         | <b>10.864.175.620</b>         |
| Hoa hồng môi giới          | 9.558.800.007                 | 9.558.800.007                 |
| Công cụ, dụng cụ           | 892.205.504                   | 1.305.375.613                 |
| <b>Dài hạn</b>             | <b>233.542.650.201</b>        | <b>307.324.421.580</b>        |
| Hoa hồng môi giới, nhà mẫu | 230.017.663.694               | 303.663.171.600               |
| Công cụ, dụng cụ           | 3.524.986.507                 | 3.661.249.980                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>243.993.655.712</u></b> | <b><u>318.188.597.200</u></b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

B09a-DN

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|   | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Khác             | Tổng cộng        |
|---|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>VND</b>  |                       |                  |                  |                  |
| <b>Nguyên giá:</b>  |                       |                  |                  |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 249.090.909           | 1.178.642.206    | 12.196.559.860   | 13.624.292.975   |
| <b>Trong đó:</b>  |                       |                  |                  |                  |
| Đã khấu hao hết   | 249.090.909           | 1.012.671.216    | 6.736.544.260    | 7.998.306.385    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                           |                       |                  |                  |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                             | (228.333.336)         | (1.100.267.011)  | (9.749.782.834)  | (11.078.383.181) |
| Khấu hao trong kỳ   | (20.757.573)          | (27.661.830)     | (531.090.506)    | (579.509.909)    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                              | (249.090.909)         | (1.127.928.841)  | (10.280.873.340) | (11.657.893.090) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                   |                       |                  |                  |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                             | 20.757.573            | 78.375.195       | 2.446.777.026    | 2.545.909.794    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                              | -                     | 50.713.365       | 1.915.686.520    | 1.966.399.885    |

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|   | VND                  |                     |                 |                 |
|---|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|   | Quyền sử<br>dụng đất | Phần mềm<br>vi tính | Website         | Tổng cộng       |
| <b>Nguyên giá:</b>                                    |                      |                     |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                         | 90.175.781.818       | 14.691.067.913      | 3.926.871.000   | 108.793.720.731 |
| Mua trong kỳ  | -                    | 1.391.400.000       | -               | 1.391.400.000   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                          | 90.175.781.818       | 16.082.467.913      | 3.926.871.000   | 110.185.120.731 |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                      |                     |                 |                 |
| Đã hao mòn hết  | -                    | 3.698.127.097       | -               | 3.698.127.097   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                        |                      |                     |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                         | -                    | (5.916.561.776)     | (1.673.546.286) | (7.590.108.062) |
| Hao mòn trong kỳ                                      | -                    | (866.042.765)       | (114.014.094)   | (980.056.859)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                          | -                    | (6.782.604.541)     | (1.787.560.380) | (8.570.164.921) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                               |                      |                     |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                         | 90.175.781.818       | 8.774.506.137       | 2.253.324.714   | 101.203.612.669 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                          | 90.175.781.818       | 9.299.863.372       | 2.139.310.620   | 101.614.955.810 |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                      |                     |                 |                 |
| Tài sản sử dụng để<br>thế chấp<br>(Thuyết minh số 23) | 90.175.781.818       | -                   | -               | 90.175.781.818  |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|   | VND                    |
|---|------------------------|
|   | Nhà cửa, vật kiến trúc |
| <b>Nguyên giá:</b>  |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 593.213.668.744        |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                           |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                             | (37.739.317.962)       |
| Khấu hao trong kỳ   | (12.157.762.721)       |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                              | (49.897.080.683)       |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                   |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                             | 555.474.350.782        |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021                              | 543.316.588.061        |

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

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

|   | VND   |   |
|---|---|---|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư   | 43.461.270.869  | 44.080.964.287  |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 12.157.762.721  | 7.010.778.637   |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 31.

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.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                      | VND                                 |                                      |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                      | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>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                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>1.940.175.000</u></b>         | <b><u>1.097.415.000</u></b>          |

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|   | VND                                 |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| Đầu tư vào các công ty con<br>(Thuyết minh số 16.1)         | 2.552.199.639.561                   | 2.518.965.672.911                    |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 16.2)        | 10.600.000.000                      | 10.600.000.000                       |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác<br>(Thuyết minh số 16.3) | 256.432.650.491                     | 256.432.650.491                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>2.819.232.290.052</u></b>     | <b><u>2.785.998.323.402</u></b>      |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                           | (92.051.147.986)                    | (102.482.256.179)                    |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b><u>2.727.181.142.066</u></b>     | <b><u>2.683.516.067.223</u></b>      |

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

#### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

| Tên công ty   | Lĩnh vực kinh doanh     | Tình trạng sở hữu | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |       |                          |                         |
|---|-------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|--------------------------|-------------------------|
|   |                         |                   | %                        | Giá gốc VND              | Dự phòng VND số hữu       | %     | Giá gốc VND              | Dự phòng VND            |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm  | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 100                      | 704.385.300.000          | (19.027.351.325)          | 100   | 703.011.300.000          | (19.027.423.595)        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng                 | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 94,68                    | 640.031.966.650          | (19.849.595.279)          | 90    | 608.400.000.000          | (28.102.981.787)        |
| Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre                          | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 74                       | 444.000.000.000          | -                         | 74    | 444.000.000.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc                           | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 92,20                    | 293.940.224.000          | -                         | 92,20 | 293.940.224.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Dầu từ Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn   | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 99,89                    | 234.112.145.583          | (46.604.591.259)          | 99,89 | 234.112.145.583          | (48.955.476.473)        |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                       | Cung cấp dịch vụ        | Đang hoạt động    | 90,17                    | 145.937.003.328          | -                         | 90,17 | 145.937.003.328          | -                       |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Cung cấp dịch vụ        | Đang hoạt động    | 100                      | 70.000.000.000           | -                         | 100   | 70.000.000.000           | -                       |
| Công ty Cổ phần Dầu từ Bất động sản TTC Land Hưng Điền        | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 61                       | 13.443.000.000           | (101.680.560)             | 61    | 13.235.000.000           | (97.889.602)            |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín  | Cung cấp dịch vụ        | Đang hoạt động    | 50                       | 5.000.000.000            | (481.751.949)             | 50    | 5.000.000.000            | (2.061.181.779)         |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                   | Cung cấp dịch vụ        | Đang hoạt động    | 100                      | 1.300.000.000            | -                         | 100   | 1.300.000.000            | -                       |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc        | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động    | 100                      | 50.000.000               | (37.671.555)              | 100   | 30.000.000               | (30.000.000)            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                         |                   |                          | <b>2.552.199.639.561</b> | <b>(86.102.641.927)</b>   |       | <b>2.518.965.672.911</b> | <b>(98.274.953.236)</b> |



## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

| Tên công ty   | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 |                       |                      |                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                      |  |  |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|---------------------------|----------------------|--|--|
|   | Tỷ lệ sở hữu (%)         | Giá gốc đầu tư VND    | Dự phòng VND         | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc đầu tư VND        | Dự phòng VND         |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành ("Kim Thành") | 48                       | 9.600.000.000         | -                    | 48               | 9.600.000.000             | -                    |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)                              | 50                       | 1.000.000.000         | (808.357.704)        | 50               | 1.000.000.000             | (808.357.704)        |  |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                          | <b>10.600.000.000</b> | <b>(808.357.704)</b> |                  | <b>10.600.000.000</b>     | <b>(808.357.704)</b> |  |  |

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

#### 16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

| Tên công ty                                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 |                        |                        |                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                        |  |  |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|--|--|
|  | Tỷ lệ sở hữu (%)         | Giá gốc đầu tư VND     | Dự phòng VND           | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc đầu tư VND        | Dự phòng VND           |  |  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | 11,91                    | 238.186.700.000        | -                      | 11,91            | 238.186.700.000           | -                      |  |  |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                    | 4                        | 18.230.998.907         | (5.140.148.355)        | 4                | 18.230.998.907            | (3.398.945.239)        |  |  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh                | 0,62                     | 14.951.584             | -                      | 0,62             | 14.951.584                | -                      |  |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 |                          | <b>256.432.650.491</b> | <b>(5.140.148.355)</b> |                  | <b>256.432.650.491</b>    | <b>(3.398.945.239)</b> |  |  |



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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Phải trả các bên khác                      | 51.877.859.015               | 51.467.540.393               |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành     | 21.359.455.901               | 15.541.752.551               |
| - Khác                                     | 30.518.403.114               | 35.925.787.842               |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 19.816.189.434               | 16.830.743.392               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>71.694.048.449</u></b> | <b><u>68.298.283.785</u></b> |

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                       | VND                             |                               |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020  |
| Các bên khác                          | 1.234.606.640.545               | 649.512.537.142               |
| - Công ty TNHH Lotte Land (i)         | 358.512.000.000                 | 358.512.000.000               |
| - Khác (ii)                           | 876.094.640.545                 | 291.000.537.142               |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 100.559.666.471                 | 88.633.449.797                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b><u>1.335.166.307.016</u></b> | <b><u>738.145.986.939</u></b> |

(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 phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. 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 Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                          |                               |                                |                               |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Tăng trong kỳ                 | Giảm trong kỳ                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 31.691.951.001               | 36,341,428,276                | -                              | 68,033,379,277                |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                            | 109.073.279.670               | (65.174.251.371)               | 43.899.028.299                |
| Thuế TNCN                  | 1.516.772.975                | 3.414.445.546                 | (4.216.012.392)                | 715.206.129                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>33.208.723.976</u></b> | <b><u>148,829,153,492</u></b> | <b><u>(69.390.263.763)</u></b> | <b><u>112,647,613,705</u></b> |

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020  |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>260.054.411.184</b>        | <b>263.535.434.711</b>        |
| Chi phí xây dựng dự án                                    | 226.053.672.251               | 227.742.828.860               |
| Chi phí lãi vay   | 28.738.606.848                | 27.760.192.072                |
| Khác  | 5.262.132.085                 | 8.032.413.779                 |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>133.783.578.978</b>        | <b>134.666.390.880</b>        |
| Chi phí thuê đất thuộc dự án<br>Charmington La Pointe (*) | 133.783.578.978               | 134.666.390.880               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>393.837.990.162</u></b> | <b><u>398.201.825.591</u></b> |

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

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | VND                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>741.432.681.279</b>          | <b>1.734.364.709.431</b>        |
| Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ                         | 620.361.754.778                 | 1.618.693.932.636               |
| Quỹ bảo trì chung cư  | 47.636.976.632                  | 26.729.072.180                  |
| Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn                               | 25.455.906.452                  | 52.454.374.452                  |
| Cổ tức, lãi vay phải trả                                      | 15.900.627.047                  | 14.650.387.023                  |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                 | 12.454.019.415                  | 14.801.398.165                  |
| Khác  | 19.623.396.955                  | 7.035.544.975                   |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>289.032.859.271</b>          | <b>287.581.871.658</b>          |
| Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)                            | 244.500.000.000                 | 244.500.000.000                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                  | 44.532.859.271                  | 43.081.871.658                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>1.030.465.540.550</u></b> | <b><u>2.021.946.581.089</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                                 |                                 |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                                  | 702.251.525.498                 | 1.697.710.629.820               |
| <i>Phải trả các bên liên quan<br/>    (Thuyết minh số 30)</i> | 328.214.015.052                 | 324.235.951.269                 |

(\*) 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 Công ty. Theo HĐHTKD, Công ty phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18,0%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

B09a-DN

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

**23. VAY**

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Tăng trong kỳ          | Đã trả trong kỳ          | Phân loại vay và<br>nợ ngắn hạn đến<br>hạn trả | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 |
|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.233.103.097.445</b>     | <b>349.774.250.363</b> | <b>(489.113.213.668)</b> | <b>46.789.057.860</b>                          | <b>1.140.553.192.000</b>    |
| Vay cá nhân và tổ chức<br>(Thuyết minh số 23.4)            | 378.151.486.099              | 129.973.362.537        | (121.459.798.053)        | -  | 386.665.050.583             |
| Vay ngắn hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 23.1)            | 224.755.720.935              | 219.800.887.826        | (322.653.415.615)        | -  | 121.903.193.146             |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 23.3)    | 570.095.890.411              | -                      | (15.000.000.000)         | -  | 555.095.890.411             |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 23.2) | 60.100.000.000               | -                      | (30.000.000.000)         | 46.789.057.860                                 | 76.889.057.860              |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>399.900.000.000</b>       | <b>37.071.598.214</b>  | <b>(5.107.111.115)</b>   | <b>(46.789.057.860)</b>                        | <b>385.075.429.239</b>      |
| Trái phiếu dài hạn<br>(Thuyết minh số 23.3)                | 180.000.000.000              | -                      | (5.000.000.000)          | -  | 175.000.000.000             |
| Vay dài hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 23.2)             | 219.900.000.000              | 35.183.598.214         | -                        | (46.789.057.860)                               | 208.294.540.354             |
| Nợ thuế tài chính  | -                            | 1.888.000.000          | (107.111.115)            | -  | 1.780.888.885               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.633.003.097.445</b>     | <b>386.845.848.577</b> | <b>(494.220.324.783)</b> | <b>-</b>                                       | <b>1.525.628.621.239</b>    |

Trong đó:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Vay từ bên khác                             | 1.482.199.776.001 |
| Vay từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 30) | 43.428.845.238    |

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 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<br>VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất<br>%/năm | Mục đích | Hình thức đảm bảo |
|-----------|---------------------------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|
|-----------|---------------------------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|

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

|             |                |  |      |                      |   |
|-------------|----------------|--|------|----------------------|---|
| Khoản vay 1 | 72.292.375.844 | Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 5 năm 2022 | 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; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn |
| Khoản vay 2 | 22.485.494.108 | Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 1 năm 2022 | 8,20 | Bổ sung vốn lưu động |   |

**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 | 7,50 | 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 tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An |
|-----------|----------------|---|------|----------------------|---|

**TỔNG CỘNG** 121.903.193.146

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

| 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, TPHCM 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 | 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 Cuốc; 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 |
|-----------|----------------|--|-----------------|-----------------------------------|---|

**TỔNG CỘNG** 285.183.598.214

Trong đó:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 76.889.057.860  |
| Vay dài hạn             | 208.294.540.354 |

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Trái phiếu dài hạn

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

| Tổ chức sắp xếp phát hành                                | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày đáo hạn              | Lãi suất %/năm    | Mục đích                                  | Hình thức đảm bảo   |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------|---|---|
| <b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương</b>             |                          |                           |                   |   |   |
| Khoản trái phiếu   | 470.095.890.411          | Ngày 19 tháng 12 năm 2021 | 8,85              | Tài trợ dự án Hưng Điện - Tân Hưng Quận 8 | Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điện - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng   |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam</b>    |                          |                           |                   |   |   |
| Khoản trái phiếu 1                                       | 95.000.000.000           | Ngày 4 tháng 7 năm 2022   | từ 10,6 đến 10,91 | Tài trợ dự án                             | 26.800.000 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa 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 Đà, Phường 10, Quận 5, TPHCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TPHCM |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b> |                          |                           |                   |   |   |
| 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 thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM;  |
| Khoản trái phiếu 2                                       | 85.000.000.000           | Ngày 7 tháng 12 năm 2021  | 10,60             | Bổ sung vốn lưu động                      | 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   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>730.095.890.411</b>   |                           |                   |   |   |
| Trong đó:  |                          |                           |                   |   |   |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả                           | 555.095.890.411          |                           |                   |   |   |
| Trái phiếu dài hạn                                       | 175.000.000.000          |                           |                   |   |   |

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.4 Các khoản vay khác**

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

|   |                   | VND                           |                               |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Lãi suất<br>%/năm | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020  |
| Các cá nhân   | 1,00 -12,00       | 337.640.050.583               | 347.103.486.099               |
| Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây                     | 10,50             | 21.295.000.000                | 21.818.000.000                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn | 6,50              | 10.000.000.000                | 900.000.000                   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng               | 12,50             | 10.000.000.000                | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành               | 10,00             | 7.300.000.000                 | 7.300.000.000                 |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                 | 10,50             | 430.000.000                   | 430.000.000                   |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín                  | 10,50             | -                             | 600.000.000                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                   | <b><u>386.665.050.583</u></b> | <b><u>378.151.486.099</u></b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

B09a-DN

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

B09a-DN

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

|   | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quý khác              | Quý đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng                |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---|--------------------------|
|   |                          |                         |                       |                          |   | VND                      |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b> |                          |                         |                       |                          |   |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                                     | 3.663.563.030.000        | 333.257.781.211         | 24.890.292.522        | 140.690.363.892          | 285.317.806.245                         | 4.447.719.273.870        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | -                        | -                       | -                     | -                        | 159.035.054.201                         | 159.035.054.201          |
| 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)         |
| Chi phí hoạt động của<br>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>24.890.292.522</u> | <u>146.172.220.708</u>   | <u>423.909.899.570</u>                  | <u>4.591.793.224.011</u> |

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

|                                       | VND   |   |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b>             |   |   |
| Vào ngày 1 tháng 1                    | 3.663.563.030.000   | 3.392.226.750.000   |
| Tặng 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 đã trả bằng phát hành cổ phiếu | -   | 271.336.280.000   |

**24.3 Cổ phiếu phổ thông**

|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Số cổ phiếu                 | Số cổ phiếu                  |
| <b>Cổ phiếu được phép phát hành</b>   | <b>366.356.303</b>          | <b>366.356.303</b>           |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b><br><i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 366.356.303                 | 366.356.303                  |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b><br><i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | 366.356.303                 | 366.356.303                  |

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |
| Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản | 653.781.409.123   | 11.673.183.784  |
| Doanh thu từ dịch vụ xây dựng                              | 429.126.200.399   | -   |
| Doanh thu từ dịch vụ cho thuê                              | 43.461.270.869  | 50.337.843.835  |
| Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý             | 17.063.196.480  | 51.186.197.259  |
| Doanh thu từ dịch vụ khác                                  | -   | 6.275.458.403   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.143.432.076.871</b>  | <b>119.472.683.281</b>  |
| Hàng bán bị trả lại  | (5.675.322.672)   | (3.462.175.150)   |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                                     | <b><u>1.137.756.754.199</u></b>                                     | <b><u>116.010.508.131</u></b>                                       |
| <i>Trong đó:</i>   |   |   |
| Doanh thu với bên liên quan<br>(Thuyết minh số 30)         | 436.255.727.480   | 46.843.447.951  |
| Doanh thu với bên khác                                     | 701.501.026.719   | 69.167.060.180  |

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                    | VND   |   |
|------------------------------------|---|---|
|                                    | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> |
| Thu nhập từ lãi cho vay            | 117.888.991.754   | 63.895.908.125  |
| Cổ tức nhận được                   | 17.000.536.493  | -   |
| Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng | 2.452.082.631   | 3.691.978.619   |
| Khác                               | -   | 12.044.997.889  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>137.341.610.878</u></b>   | <b><u>79.632.884.633</u></b>  |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> |
| Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất,<br>bất động sản | 482.990.783.068   | 22.861.822.287  |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng                                 | 429.126.200.399   | -   |
| Giá vốn dịch vụ bất động sản                             | 25.737.493.256  | 20.078.294.271  |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê                                 | 12.157.762.721  | 8.502.428.509   |
| Giá vốn dịch vụ khác                                     | -   | 491.308.855   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>950.012.239.444</u></b>   | <b><u>51.933.853.922</u></b>  |

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                     | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     |   | VND   |
| Chi phí lãi vay                     | 44.088.346.695  | 48.843.612.089  |
| Chi phí phát hành trái phiếu        | -   | 1.613.214.291   |
| Khác                                | 2.847.249.537   | 5.675.921.420   |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính | (10.431.108.193)  | (5.628.321.716)   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>36.504.488.039</u></b>  | <b><u>50.504.426.084</u></b>  |

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     |   | VND   |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>86.642.122.459</b>   | <b>6.730.335.133</b>  |
| - Chi phí hoa hồng môi giới         | 75.437.166.633  | 367.876.804   |
| - Chi phí nhân viên                 | 3.815.346.366   | 4.518.201.426   |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 740.129.799   | 165.414.982   |
| - Chi phí khác                      | 6.649.479.661   | 1.678.841.921   |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>22.904.054.811</b>   | <b>26.331.338.378</b>   |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 11.470.417.098  | 9.473.814.482   |
| - Chi phí nhân viên                 | 9.329.749.467   | 8.574.579.351   |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn       | 966.854.092   | 749.975.396   |
| - Chi phí thiết bị văn phòng        | 275.140.334   | 577.642.674   |
| - Chi phí khác                      | 861.893.820   | 6.955.326.475   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>109.546.177.270</u></b>   | <b><u>33.061.673.511</u></b>  |

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí (thu nhập) thuế TNDN**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 36.341.428.276  | 12.903.562.977  |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước | -   | (24.065.161.208)  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>36.341.428.276</b>   | <b>(11.161.598.231)</b>   |

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   |   |
|--|---|---|
|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>195.376.482.477</b>  | <b>60.846.916.903</b>   |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty     | 39.075.296.495  | 12.169.383.381  |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                         |   |   |
| Chi phí không được khấu trừ                          | -   | 734.179.596   |
| Lỗ thuế năm trước chuyển sang                        | (828.374.620)   | -   |
| Cổ tức nhận được                                     | (1.905.493.600)   | -   |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước | -   | (24.065.161.208)  |
| <b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>                  | <b>36.341.428.276</b>   | <b>(11.161.598.231)</b>   |

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                   | Nội dung nghiệp vụ    | VND  |  |
|---|---|-----------------------|--|--|
|   |   |                       | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                             | Công ty liên kết                              | Thu từ cho vay        | 598.986.376.388  | 173.720.000.000  |
|   |   | Cho vay               | 474.745.376.388  | 35.300.000.000   |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 51.804.659.448   | 50.818.081.235   |
|   |   | Mua hàng hóa, dịch vụ | 2.135.488.200  | 2.135.488.200  |
|   |   | Bán dịch vụ           | 1.215.517.073  | 306.813.402  |
|   |   | Cho thuê văn phòng    | -  | 2.758.059.700  |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh | Bên liên quan                                 | Mua hàng hoá          | 484.211.189.887  | -  |
|   |   | Bán dịch vụ           | 429.132.200.399  | -  |
|   |   | Cho vay               | 156.325.628.574  | -  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 2.944.530.487  | -  |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng        | Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021 | Thu từ cho vay        | 263.475.524.994  | 22.304.029.880   |
|   |   | Cho vay               | 253.458.849.516  | 7.976.029.880  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 3.483.015.232  | -  |
|   |   | Bán dịch vụ Vay       | 259.159.285  | -  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản 66                           | Bên liên quan                                 | Cho vay               | 158.075.631.693  | -  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 8.245.534.126  | 4.273.260.276  |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                              | Công ty trong cùng Tập đoàn                   | Thu từ cho vay        | 35.000.000.000   | -  |
|   |   | Cho vay               | 19.000.000.000   | -  |
|   |   | Thu nhập từ HĐ HTKD   | 7.473.068.493  | -  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 1.847.367.123  | 817.539.767  |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                   | Công ty con                                   | Cho vay               | 28.586.000.000   | -  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 787.055.481  | -  |
|   |   | Doanh thu từ cho thuê | 162.142.566  | -  |
| Bà Huỳnh Thảo Linh  | Bên liên quan                                 | Trả gốc vay           | 25.000.000.000   | -  |
|   |   | Thu nhập lãi cho vay  | 200.136.986  | -  |
| Ông Nguyễn Hữu Đạt  | Bên liên quan                                 | Tạm ứng               | 1.060.220.000  | 4.808.258.095  |
|   |   | Thu hồi tạm ứng       | 20.453.745.169   | 4.108.716.867  |
|   |   | Trả gốc vay           | -  | 7.826.090.314  |



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

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

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                                    | Nội dung nghiệp vụ   | VND  |  |
|--|--|----------------------|--|--|
|  |  |                      | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                    | Phí vận hành         | 12.960.148.293   | -  |
|  |  | Mua dịch vụ          | 454.733.065  | 13.822.009.941   |
|  |  | Doanh thu cho thuê   | 42.157.067   | -  |
|  |  | Cho thuê văn phòng   | -  | 2.283.053.998  |
| Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng                | Công ty con                                    | Vay                  | 10.000.000.000   | -  |
|  |  | Lãi vay              | 260.273.973  | -  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công             | Đầu tư khác                                    | Cổ tức được chia     | 9.527.468.000  | -  |
|  |  | Trả gốc vay          | -  | 44.000.000.000   |
|  |  | Vay                  | -  | 14.000.000.000   |
|  |  | Lãi vay              | -  | 1.070.268.491  |
| Ông Vũ Quốc Thái   | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021   | Bán dịch vụ          | -  | 1.017.879.675  |
|  |  | Thu hồi tạm ứng      | 5.000.000.000  | -  |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công                             | Công ty liên kết                               | Lãi vay              | 962.978.407  | 385.461.656  |
|  |  | Mua dịch vụ          | 4.454.787.849  | 9.352.935.567  |
|  |  | Thu nhập lãi cho vay | 2.841.034.245  | 5.295.452.055  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất               | Bên liên quan                                  | Trả gốc vay          | 1.000.000.000  | -  |
|  |  | Thu nhập lãi cho vay | 2.332.524.112  | -  |
|  |  | Cho vay              | 2.000.000.000  | -  |
| Bà Nguyễn Thuý Vân   | Chủ tịch HĐQT                                  | Bán dịch vụ          | 290.054.184  | -  |
|  |  | Bán hàng hoá         | 2.090.939.793  | -  |
| Ông Bùi Tiến Thắng   | Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 | Trả gốc vay          | 1.839.124.801  | 4.494.000.000  |
|  |  | Lãi vay              | 159.676.342  | 264.960.230  |
| Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây                    | Bên liên quan                                  | Lãi vay              | 1.112.839.479  | -  |

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

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

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ    | Nội dung nghiệp vụ                | VND  |  |
|--|----------------|-----------------------------------|--|--|
|  |                |                                   | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm | Công ty con    | Đầu tư                            | 1.000.000.000  | -  |
|  |                | Doanh thu từ dịch vụ bất động sản | 90.303.613   | -  |
|  |                | Thu từ cho vay                    | -  | 137.915.000.000  |
|  |                | Cho vay                           | -  | 4.455.000.000  |
|  |                | Thu nhập lãi cho vay              | -  | 3.001.273.973  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                      | Cổ đông lớn    | Mua hàng hóa, dịch vụ             | 926.023.450  | 2.926.201.799  |
|  |                | Bán hàng hóa, dịch vụ             | -  | 40.000.000.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn  | Công ty con    | Trả gốc vay                       | 900.000.000  | -  |
|  |                | Doanh thu từ dịch vụ bất động sản | 319.653.002  | -  |
|  |                | Doanh thu cho thuê                | 162.142.566  | -  |
|  |                | Thu nhập lãi cho vay              | 265.128.767  | 570.136.986  |
|  |                | Vay                               | -  | 1.000.000.000  |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc                          | Công ty con    | Doanh thu từ dịch vụ bất động sản | 634.513.540  | -  |
|  |                | Phí môi giới                      | 438.273.000  | -  |
|  |                | Doanh thu cho thuê                | 162.142.566  | -  |
|  |                | Trả gốc vay                       | -  | 82.550.000.000   |
|  |                | Vay                               | -  | 31.600.000.000   |
|  |                | Lãi vay                           | -  | 7.429.736.090  |
|  |                | Bán hàng hoá dịch vụ              | -  | 1.431.818.181  |
|  |                | Mua dịch vụ                       | -  | 438.273.000  |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín                   | Bên liên quan  | Trả gốc vay                       | 600.000.000  | -  |
|  |                | Lãi vay                           | 15.189.041   | -  |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo                                     | Kế toán trưởng | Trả gốc vay                       | 400.000.000  | -  |
|  |                | Lãi vay                           | 13.893.155   | -  |

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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ                | VND  |  |
|---|------------------|-----------------------------------|--|--|
|   |                  |                                   | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con      | Phí môi giới                      | 349.308.170  | -  |
|   |                  | Doanh thu cho thuê                | 139.442.604  | -  |
|   |                  | Hoàn trả tiền ký quỹ dự án        | -  | 3.000.000.000  |
|   |                  | Mua hàng hóa và dịch vụ           | -  | 745.838.982  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát     | Bên liên quan    | Thu nhập lãi cho vay              | 329.084.984  | 332.437.887  |
| Ông Trần Lam Thông  | Bên liên quan    | Thu hồi tạm ứng                   | 213.244.526  | 12.374.055.324   |
|   |                  | Tạm ứng                           | -  | 16.956.063.860   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền        | Công ty con      | Đầu tư                            | 208.000.000  | -  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành                       | Công ty liên kết | Lãi vay                           | 162.900.000  | -  |
| Ông Đặng Hồng Anh   | Cổ đông lớn      | Tạm ứng                           | 54.461.550   | -  |
|   |                  | Thu hồi tạm ứng                   | 38.779.780   | -  |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                      | Công ty liên kết | Mua dịch vụ                       | 58.249.091   | 40.594.684.630   |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng             | Công ty liên kết | Doanh thu từ tiền phạt thương mại | 32.553.509   | 230.791.459  |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc        | Công ty con      | Đầu tư                            | 20.000.000   | -  |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                   | Công ty con      | Lãi vay                           | 12.793.973   | -  |
| Ông Võ Quốc Khánh   | Tổng Giám đốc    | Lãi vay                           | 5.235.617  | -  |
| Công ty TNHH Bất động sản Minh Anh                            | Bên liên quan    | Tạm ứng                           | -  | 128.429.000.000  |
|   |                  | Mua hàng hoá                      | -  | 55.704.384.089   |

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

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

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

| Bên liên quan                           | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ    | VND  |  |
|---|---------------|-----------------------|--|--|
|   |               |                       | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Công ty con   | Thanh lý khoản đầu tư | -  | 49.000.000.000   |
|   |               | Góp vốn               | -  | 47.780.000.000   |
|   |               | Vay                   | -  | 40.000.000.000   |
|   |               | Trả gốc vay           | -  | 40.000.000.000   |
| Ông Nguyễn Đăng Thanh                   | Bên liên quan | Trả gốc vay           | -  | 8.750.000.000  |
|   |               | Lãi vay               | -  | 437.106.166  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu | Bên liên quan | Lãi vay               | -  | 2.346.210.617  |
| Ông Lâm Minh Châu                       | Bên liên quan | Trả gốc vay           | -  | 2.320.000.000  |
|   |               | Vay                   | -  | 1.000.000.000  |
| Bà Nguyễn Thị Hằng Nga                  | Bên liên quan | Trả gốc vay           | -  | 1.000.000.000  |
|   |               | Lãi vay               | -  | 67.636.986   |

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                   | Nội dung nghiệp vụ      | VND                      |                           |
|---|---|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |   |                         | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                     |   |                         |                          |                           |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                               | Công ty liên kết                              | Bán hàng hóa và dịch vụ | 18.410.652.308           | 18.622.758.137            |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc                         | Công ty con                                   | Bán hàng hóa và dịch vụ | 795.971.666              | -                         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng           | Công ty trong cùng Tập đoàn                   | Bán hàng hóa và dịch vụ | 625.205.481              | 625.205.481               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn | Công ty con                                   | Bán hàng hóa và dịch vụ | 619.933.452              | 89.958.328                |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng          | Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021 | Bán hàng hóa và dịch vụ | 471.546.350              | 186.471.137               |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                     | Công ty con                                   | Bán hàng hóa và dịch vụ | 356.713.644              | 178.356.822               |

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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                    | Nội dung nghiệp vụ      | VND                      |                           |
|---|--|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |  |                         | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                       |  |                         |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất                | Bên liên quan                                  | Cho vay                 | 319.059.602              | -                         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm  | Công ty con                                    | Bán hàng hóa và dịch vụ | 223.169.224              | 23.835.249                |
| Bà Nguyễn Thuỳ Vân  | Chủ tịch HĐQT                                  | Bán hàng hoá            | 205.003.537              | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát     | Bên liên quan                                  | Bán hàng hóa và dịch vụ | 142.199.494              | 126.510.549               |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021   | Mua hàng hóa và dịch vụ | 84.798.650               | -                         |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                    | Cho vay                 | 76.693.432               | -                         |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo                                      | Kế toán trưởng                                 | Mua hàng hóa và dịch vụ | 50.019.997               | -                         |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín  | Công ty con                                    | Mua dịch vụ             | 23.186.387               | -                         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh     | Bên liên quan                                  | Mua hàng hóa và dịch vụ | 6.600.000                | -                         |
| Ông Nguyễn Hữu Đạt  | Bên liên quan                                  | Bán hàng hóa và dịch vụ | -                        | 10.233.197.451            |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                    | Bán hàng hóa và dịch vụ | -                        | 1.205.544.303             |
| Ông Bùi Tiến Thắng  | Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 | Bán hàng hóa và dịch vụ | -                        | 12.000.000                |
|   |  |                         | <b>22.410.753.224</b>    | <b>31.403.837.457</b>     |

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>       | <i>VND</i>                       |                                  |
|---|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   |                             |                                 | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>  | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> |
| <b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>                  |                             |                                 |                                  |                                  |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa và dịch vụ         | 71.400.000.000                   | 71.400.000.000                   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh       | Bên liên quan               | Mua hàng hóa và dịch vụ         | 19.590.664.170                   | -                                |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | Công ty liên kết            | Mua hàng hóa và dịch vụ         | 1.000.000.000                    | -                                |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín    | Công ty con                 | Mua hàng hóa và dịch vụ         | 204.683.481                      | -                                |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt                            | Cổ đông lớn                 | Mua hàng hóa và dịch vụ         | 100.000.000                      | -                                |
|   |                             |                                 | <b>92.295.347.651</b>            | <b>71.400.000.000</b>            |
| <b><i>Phải thu khác ngắn hạn khác</i></b>                       |                             |                                 |                                  |                                  |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                   | Công ty liên kết            | Thu nhập lãi cho vay            | 216.609.839.204                  | 184.805.179.756                  |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Thu nhập lãi cho vay            | 152.506.893.150                  | 147.283.252.584                  |
| Bà Nguyễn Thuỳ Vân  | Chủ tịch HĐQT               | Ủy thác đầu tư                  | 43.350.890.050                   | -                                |
| Công ty Cổ phần Bất động sản 66                                 | Bên liên quan               | Thu nhập lãi cho vay            | 31.413.551.260                   | 22.989.318.503                   |
| Bà Huỳnh Thảo Linh  | Chủ tịch công ty con        | Tạm ứng cho công tác đền bù đất | 24.327.882.037                   | 27.649.646.183                   |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | Bên liên quan               | Đặt cọc Thu nhập lãi cho vay    | 57.350.000.000<br>19.550.794.518 | 57.350.000.000<br>16.709.760.273 |
| Ông Trần Lam Thông  | Bên liên quan               | Ủy thác đầu tư Khác             | 16.469.467.887<br>-              | 16.339.627.171<br>213.244.526    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất                  | Bên liên quan               | Thu nhập lãi cho vay            | 12.065.174.002                   | 9.732.649.890                    |



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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                   | Nội dung nghiệp vụ    | VND                      |                           |
|---|---|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |   |                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)</b>                     |   |                       |                          |                           |
| 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 từ cho vay   | 6.082.081.649            | 602.671.233               |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng             | Công ty trong cùng Tập đoàn                   | 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     | Bên liên quan                                 | Thu nhập lãi cho vay  | 2.944.530.487            | -                         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm  | Công ty con                                   | Tiền đền bù dự án     | 1.374.000.000            | 630.000.000               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát     | Bên liên quan                                 | Thu nhập cho vay      | 2.185.783.297            | 1.856.698.313             |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                       | Công ty con                                   | Thu nhập lãi cho vay  | 787.055.481              | -                         |
| 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                       | Bên liên quan                                 | Khác                  | 61.397.275               | 61.397.275                |
| Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây                     | Bên liên quan                                 | Khác                  | 50.000.000               | -                         |
| 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 đền bù đất    | 5.000.000                | 19.328.525.169            |
| Ông Đặng Hồng Anh   | Cổ đông lớn                                   | Khác                  | 27.399.000               | 11.717.230                |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                   | Phí hoa hồng môi giới | -                        | 9.877.967.177             |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021  | Khác                  | -                        | 5.000.000.000             |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín  | Công ty con                                   | Thu hộ                | 10.153.644.988           | 1.031.757.132             |
|   |   |                       | <b>600.491.098.692</b>   | <b>524.588.018.459</b>    |

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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                  | Nội dung nghiệp vụ    | VND                      |                           |
|---|--|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |  |                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                            |  |                       |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                       | Cổ đông lớn                                  | Phí quản lý           | 5.003.280.597            | 4.006.984.802             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền        | Công ty con                                  | Phí thi công          | 4.412.460.621            | 4.596.243.325             |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín  | Công ty con                                  | Mua hàng hoá, dịch vụ | 3.749.365.883            | -                         |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                               | Công ty trong cùng Tập đoàn                  | Thuê văn phòng        | 2.858.092.833            | 3.092.845.991             |
| Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát            | Bên liên quan                                | Phí thi công          | 1.561.722.673            | 1.561.722.673             |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn                  | Mua hàng hoá, dịch vụ | 1.174.518.510            | -                         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                      | Công ty trong cùng Tập đoàn                  | Công tác phí          | 486.245.000              | 422.171.000               |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                  | Phí quản lý           | 314.453.167              | 434.088.701               |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc                           | Công ty con                                  | Thuê mặt bằng         | 241.050.150              | 803.500.500               |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 | Khác                  | 15.000.000               | 15.000.000                |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                  | Phí môi giới          | -                        | 1.898.186.400             |
|   |  |                       | <b>19.816.189.434</b>    | <b>16.830.743.392</b>     |

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

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

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

|   |  | VND                       |                                 |                                  |
|---|--|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i>                           | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                      |  |                           |                                 |                                  |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín  | Công ty con                                  | Bán hàng hoá, dịch vụ     | 5.476.813.613                   | -                                |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 | Bán hàng hoá, dịch vụ     | 5.190.726.341                   | -                                |
| Ông Trần Lam Thông  | Bên liên quan                                | Bán hàng hoá, dịch vụ     | 1.258.676.720                   | -                                |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                  | Bán hàng hóa và dịch vụ   | 88.633.449.797                  | 88.633.449.797                   |
|   |  |                           | <b>100.559.666.471</b>          | <b>88.633.449.797</b>            |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>                                 |  |                           |                                 |                                  |
| Bà Huỳnh Thảo Linh  | Bên liên quan                                | Thu hộ                    | 31.000.000.000                  | 34.145.765.000                   |
| Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây                     | Bên liên quan                                | BCC                       | 21.295.000.000                  | -                                |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng                 | Công ty con                                  | Ứng trước để mua sản phẩm | 13.630.500.000                  | 17.101.500.000                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền        | Công ty con                                  | Thu hộ                    | 9.082.000.000                   | 5.221.000.000                    |
| Công ty Xây dựng Hùng Anh                                     | Đầu tư khác                                  | Góp vốn vào dự án         | 2.000.000.000                   | -                                |
| Ông Trần Lam Thông  | Bên liên quan                                | Thu hộ                    | 1.415.111.314                   | 13.789.678.034                   |
| Bà Nguyễn Thùy Vân  | Thành viên HĐQT                              | Đặt cọc mua căn hộ        | 1.292.132.580                   | 1.038.843.225                    |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 | Khác                      | 1.140.974.331                   | 2.000.000.000                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm                  | Công ty liên kết                             | Lãi vay phải trả          | 1.059.520.000                   | 734.542.465                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành                 | Chủ tịch                                     | Đặt cọc mua căn hộ        | 897.442.465                     | 2.870.049.285                    |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty con                                  | Khác                      | 347.555.593                     | 2.138.379.147                    |

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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ | VND                      |                           |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |                             |                    | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn (tiếp theo)</b>                       |                             |                    |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn     | Công ty con                 | Khác               | 260.000.000              | -                         |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                     | Công ty con                 | Lãi vay phải trả   | 164.669.180              | 151.875.207               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | Cổ đông lớn                 | Khác               | 87.739.726               | 87.739.726                |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng               | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác               | 21.369.863               | 21.369.863                |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                   | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác               | 20.000.000               | -                         |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc                             | Công ty con                 | Khác               | -                        | 402.587.399               |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín                      | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác               | -                        | 32.621.918                |
|   |                             |                    | <b>83.714.015.052</b>    | <b>79.735.951.269</b>     |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>                                    |                             |                    |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Bên liên quan               | Hợp tác kinh doanh | 244.500.000.000          | 244.500.000.000           |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                             |                             |                    |                          |                           |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                   | Công ty liên kết            | Cho vay            | 849.665.700.000          | 939.506.700.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66                          | Bên liên quan               | Cho vay            | 262.495.631.693          | 104.420.000.000           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh       | Bên liên quan               | Cho vay            | 180.850.000.000          | -                         |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Cho vay            | 87.500.000.000           | 88.500.000.000            |

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

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

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

|   |  | VND                |                          |                           |
|---|--|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan   | Mối quan hệ                                    | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)</b>             |  |                    |                          |                           |
| Công ty Cổ phần 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           | 86.100.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất              | Bên liên quan                                  | Cho vay            | 46.240.000.000           | 35.540.000.000            |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                     | Công ty con                                    | Cho vay            | 28.586.000.000           | -                         |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC                              | Bên liên quan                                  | Cho vay            | 24.000.000.000           | -                         |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                | Công ty trong cùng Tập đoàn                    | Cho vay            | 21.500.000.000           | 28.000.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát   | Bên liên quan                                  | Cho vay            | 6.525.694.445            | 6.525.694.445             |
|   |  |                    | <b>1.564.332.494.174</b> | <b>1.288.592.394.445</b>  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   |  |                    |                          |                           |
| Ông Vũ Quốc Thái  | Thành viên HĐQT                                | Vay                | 15.598.845.238           | 16.498.845.238            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn | Công ty con                                    | Vay                | 10.000.000.000           | 900.000.000               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng               | Công ty con                                    | Vay                | 10.000.000.000           | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành               | Công ty liên kết                               | Vay                | 7.300.000.000            | 7.300.000.000             |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                 | Công ty con                                    | Vay                | 430.000.000              | 430.000.000               |
| Ông Võ Quốc Khánh   | Tổng Giám đốc                                  | Vay                | 100.000.000              | 100.000.000               |
| 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                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                    | Vay                | -                        | 600.000.000               |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo                                    | Kế toán trưởng                                 | Vay                | -                        | 250.000.000               |
|   |  |                    | <b>43.428.845.238</b>    | <b>27.917.970.039</b>     |

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

**30. 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 :

VND

| Tên                      | Chức vụ   | Thu nhập (*)   |  |
|--------------------------|---|--|--|
|                          |   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6<br>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  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |   | <b>3.187.729.050</b>   | <b>5.937.435.325</b>   |

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



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

**31. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

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

|                  | VND                             |                                 |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| Đến 1 năm        | 92.849.866.911                  | 94.214.934.611                  |
| Trên 1 đến 5 năm | 334.954.047.595                 | 342.556.897.472                 |
| Trên 5 năm       | 771.502.595.538                 | 809.903.216.418                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>1.199.306.510.044</u></b> | <b><u>1.246.675.048.501</u></b> |

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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

|                  | VND                           |                              |
|------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2021   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Đến 1 năm        | 5.821.200.000                 | 5.544.000.000                |
| Trên 1 đến 5 năm | 29.106.000.000                | 22.176.000.000               |
| Trên 5 năm       | 129.966.375.000               | 51.282.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>164.893.575.000</u></b> | <b><u>79.002.000.000</u></b> |

***Các cam kết vốn***

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

|                              | VND                             |                                 |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                              | Giá trị theo<br>hợp đồng        | Giá trị đã<br>thanh toán        | Giá trị<br>cam kết còn lại      |
| Dự án Jamona City            | 3.538.556.430.364               | 3.067.160.243.952               | 471.396.186.412                 |
| Dự án Carillon 6             | 935.241.862.000                 | 5.626.330.955                   | 929.615.531.045                 |
| Dự án Carillon 7             | 851.704.171.541                 | 546.690.508.073                 | 305.013.663.468                 |
| Dự án TTC Plaza Đức<br>Trọng | 151.244.181.818                 | 132.099.259.912                 | 19.144.921.906                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b><u>5.476.746.645.723</u></b> | <b><u>3.751.576.342.892</u></b> | <b><u>1.725.170.302.831</u></b> |

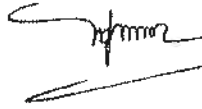
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**32. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Vân  
Chủ tịch

Ngày 23 tháng 8 năm 2021

