

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 45

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính 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 Giám đốc cần phải:

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn 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 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) để ngày 11 tháng 10 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

Số tham chiếu: 60792124/22651058/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 10 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 10 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.854.182.344.266	1.816.535.884.185
110	<i>I. Tiền</i>	4	66.290.303.022	38.798.911.150
111	1. Tiền		66.290.303.022	38.798.911.150
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		451.623.445.194	421.310.798.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	134.034.664.919	120.228.697.398
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	203.129.826.104	209.471.506.741
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	115.192.338.171	92.343.977.862
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(733.384.000)	(733.384.000)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>	8	1.330.954.266.384	1.349.060.679.434
141	1. Hàng tồn kho		1.344.611.698.637	1.362.718.111.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		5.314.329.666	7.365.495.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	5.314.329.666	7.365.495.600
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.271.950.018.533	2.310.184.445.916
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	7	13.665.901.607	15.620.247.809
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.326.961.607	18.281.307.809
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		258.048.565.732	253.045.810.027
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.040.010.912	10.037.255.207
222	Nguyên giá		38.079.100.437	32.248.179.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.039.089.525)	(22.210.924.544)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	243.008.554.820	243.008.554.820
228	Nguyên giá		243.008.554.820	243.008.554.820
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	12	1.588.702.347.157	1.607.136.966.157
231	1. Nguyên giá		1.656.849.233.747	1.656.849.233.747
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(68.146.886.590)	(49.712.267.590)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		14.014.080.864	3.003.528.294
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	14.014.080.864	3.003.528.294
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	14	396.813.056.766	430.746.883.473
251	1. Đầu tư vào các công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.566.500.000	58.916.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(44.213.443.234)	(26.629.616.527)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		706.066.407	631.010.156
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		339.267.051	257.659.800
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	366.799.356	373.350.356
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.126.132.362.799	4.126.720.330.101

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.351.649.600.156	2.353.498.593.667
310	I. Nợ ngắn hạn		2.164.120.256.185	2.165.615.991.856
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	79.064.840.711	104.974.899.044
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	525.227.909.409	589.141.262.437
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	37.517.662.008	63.901.771.859
314	4. Phải trả nhân viên		531.727.752	221.194.252
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	384.802.563.224	339.044.315.188
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.882.352.066	130.550.303
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	334.972.834.098	296.941.495.140
320	8. Vay ngắn hạn	21	795.545.932.178	767.910.949.602
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		4.574.434.739	3.349.554.031
330	II. Nợ dài hạn		187.529.343.971	187.882.601.811
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	149.015.465.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	10.650.699.500	10.971.202.340
338	4. Vay dài hạn	21	20.000.000.000	20.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.400.906.364	2.433.661.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.774.482.762.643	1.773.221.736.434
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.774.482.762.643	1.773.221.736.434
411	1. Vốn cổ phần đã góp		797.262.940.000	797.262.940.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		797.262.940.000	797.262.940.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		79.591.678.521	72.518.803.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		158.770.134.909	164.581.984.221
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		153.265.383.388	48.995.813.181
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		5.504.751.521	115.586.171.040
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.126.132.362.799	4.126.720.330.101

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính 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
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	210.128.163.528	190.062.690.463
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 28	(145.797.040.927)	(138.970.381.468)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.331.122.601	51.092.308.995
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	112.614.329	548.607.078
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(48.885.841.480) (31.301.275.133)	(7.884.946.567) (4.090.491.075)
25	6. Chi phí bán hàng	26, 28	(3.513.492.692)	(1.958.761.774)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26, 28	(22.355.933.775)	(9.557.192.045)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.311.531.017)	32.240.015.687
31	9. Thu nhập khác	27	33.841.358.915	5.858.345.157
32	10. Chi phí khác	27	(7.021.322.951)	(4.842.180.834)
40	11. Lợi nhuận khác	27	26.820.035.964	1.016.164.323
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.508.504.947	33.256.180.010
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(10.997.202.426)	(7.377.806.119)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(6.551.000)	4.474.600
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		5.504.751.521	25.882.848.491



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.508.504.947	33.256.180.010
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 12	19.262.783.981	5.435.444.158
03	Dự phòng		17.616.581.707	1.806.482.492
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(109.825.464)	(479.757.078)
06	Chi phí lãi vay	25	31.301.275.133	4.090.491.075
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		84.579.320.304	44.108.840.657
09	Tăng các khoản phải thu		(28.351.749.991)	(79.311.471.479)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		25.101.570.190	(31.761.877.341)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(11.725.394.521)	238.674.665.908
12	Giảm chi phí trả trước		1.969.558.683	1.944.879.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.441.327.956)	(44.706.855.724)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(33.507.178.809)	(1.000.000.000)
17	Lưu chuyển tiền giám khác từ hoạt động kinh doanh		(1.604.269.500)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		10.020.528.400	127.948.181.021
	II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(26.581.361.068)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	188.820.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được	25.2	109.825.464	479.757.078
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(26.471.535.604)	668.577.078
	III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	367.998.154.695	5.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(324.013.172.119)	(138.232.076.796)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(42.583.500)	(28.065.452.650)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		43.942.399.076	(161.297.529.446)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính 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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		27.491.391.872	(32.680.771.347)
60	Tiền đầu kỳ		38.798.911.150	39.548.535.234
70	Tiền cuối kỳ	4	66.290.303.022	6.867.763.887



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 141 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 119).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có ba công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn 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 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 11 tháng 10 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 Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho - hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Đất và nhà 25 - 50 năm

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được 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 góp vốn vào các đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Thu nhập 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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	12.847.804.157	392.087.717
Tiền gửi ngân hàng	53.442.498.865	38.406.823.433
TỔNG CỘNG	66.290.303.022	38.798.911.150

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng Dự án Long Thời (*)	59.250.395.808	59.730.631.277
Khách hàng Dự án Terra Royal	50.059.924.922	34.248.020.462
Khách hàng Dự án 6B	8.726.288.015	9.112.538.015
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	7.319.414.000
Khách hàng khác	8.678.642.174	9.818.093.644
TỔNG CỘNG	134.034.664.919	120.228.697.398
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	133.301.280.919	119.495.313.398
Trong đó:		
Các bên khác	118.631.767.479	112.254.051.855
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	15.402.897.440	7.974.645.543

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	111.409.366.798	108.064.877.371
Phải thu từ hoạt động cho thuê	11.600.929.564	4.025.022.027
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.339.414.000	7.405.414.000
Phải thu từ hoạt động khác	3.684.954.557	733.384.000
TỔNG CỘNG	134.034.664.919	120.228.697.398

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.250.395.808	59.730.631.277
Dự án Terra Royal (i)	38.458.995.358	34.248.020.462
Dự án 6B (ii)	8.463.988.015	8.850.238.015
Dự án 6B (i)	262.300.000	262.300.000
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.687.660.000
Cao ốc An Khang (i)	1.543.274.617	1.543.274.617
TỔNG CỘNG	111.409.366.798	108.064.877.371

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho bên khác	140.097.421.724	138.573.732.517
RGB (Macau) Limited	35.860.355.663	34.204.282.958
Interblock Asia Pacific Pty., Limited	31.229.303.920	30.331.861.863
Công Ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
Công Ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện Hoàng Trang	-	10.334.500.000
Các bên khác	60.080.158.710	50.775.484.265
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	63.032.404.380	70.897.774.224
TỔNG CỘNG	203.129.826.104	209.471.506.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	115.192.338.171	92.343.977.862
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	72.890.714.946	68.987.421.967
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo	20.576.500.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.205.585.534	12.205.585.534
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	4.397.936.643	6.043.458.394
Ứng trước cho nhân viên	1.468.509.912	239.669.000
Khác	3.653.091.136	4.867.842.967
Dài hạn	16.326.961.607	18.281.307.809
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	12.073.000.000	14.027.346.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	131.519.299.778	110.625.285.671
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	128.858.239.778	107.964.225.671

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	529.325.563.597	-	531.098.095.248	-
Dự án Terra Royal (ii)	299.973.644.649	-	323.582.504.483	-
Dự án Terra Flora	220.720.997.687	-	180.869.797.209	-
Dự án 6A	132.220.634.925	-	132.318.634.925	-
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (iii)	105.594.130.881	-	116.116.548.146	-
Dự án 6B - Lô 5, 6 & 8	21.650.654.357	-	27.882.648.800	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	28.848.790.056	-
Các dự án khác	22.390.450.942	(13.657.432.253)	22.001.092.820	(13.657.432.253)
TỔNG CỘNG	1.344.611.698.637	(13.657.432.253)	1.362.718.111.687	(13.657.432.253)

(i) Quyền sử dụng 50.400 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(ii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(iii) Quyền sử dụng 136.585 m², đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè là 44.536.088 VND, dự án Terra Royal là 4.845.901.043 VND và chi phí công cụ, dụng cụ là 423.892.535 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị vận phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.696.535.878	32.248.179.751
Mua trong kỳ	-	-	5.533.749.091	297.171.595	5.830.920.686
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	25.919.071.552	378.456.812	9.787.864.600	1.993.707.473	38.079.100.437
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	10.209.667.743
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	16.065.931.058	378.456.812	4.254.115.509	1.512.421.165	22.210.924.544
Khấu hao trong kỳ	432.765.180	-	317.823.66	77.576.13	828.164.98
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	16.498.696.238	378.456.812	4.571.939.176	1.589.997.299	23.039.089.525
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.853.140.494	-	-	184.114.713	10.037.255.207
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	9.420.375.314	-	5.215.925.424	403.710.174	15.040.010.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Số tiền này thể hiện quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>1.666.849.233.747</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	49.712.267.590
Khấu hao trong kỳ	<u>18.434.619.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>68.146.886.590</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.607.136.966.157</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>1.588.702.347.157</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị thị trường hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này vẫn lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 23.1)	9.442.931.936	9.620.587.753
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 24)	<u>(18.072.311.346)</u>	<u>(5.212.068.790)</u>
Giá trị thuần	<u>(8.629.379.410)</u>	<u>4.408.518.963</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thiết bị phục vụ Casino	7.153.157.747	-
Nội thất Casino	5.062.607.814	1.331.923.368
Chi phí khác	1.798.315.303	1.671.604.926
TỔNG CỘNG	<u>14.014.080.864</u>	<u>3.003.528.294</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	42.586.500.000	58.916.500.000
Trái phiếu (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(44.213.443.234)</u>	<u>(26.629.616.527)</u>
TỔNG CỘNG	<u>396.813.056.766</u>	<u>430.746.883.473</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên Công ty	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(13.503.629.972)	192.960.000.000	(3.445.534.396)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	(17.348.893.262)	150.000.000.000	(9.823.162.131)
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	376.960.000.000	(30.852.523.234)	376.960.000.000	(13.268.696.527)

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 64,32%).
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 85%).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020				VND	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %		
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	(4.435.920.000)	16.564.080.000	2.000.000	36,36	21.000.000.000	(4.435.920.000)	16.564.080.000	2.000.000	36,36

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,61
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	-	-	-	-	-	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
TỔNG CỘNG	42.566.500.000	(8.925.000.000)	33.641.500.000			58.916.500.000	(8.925.000.000)	49.991.500.000		

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay trong kỳ (<i>Thuyết minh số 26</i>)	31.301.275.133	4.090.491.075
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	6.995.157.140	39.892.408.412
TỔNG CỘNG	38.296.432.273	43.982.899.487

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	46.402.875.620	76.331.958.945
Phải trả các bên khác	32.661.965.091	28.642.940.099
TỔNG CỘNG	79.064.840.711	104.974.899.044

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn	525.227.909.409	589.141.262.437
Dự án Terra Royal	419.061.248.519	536.334.791.293
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	35.485.343.328	21.605.674.657
Dự án Long Phước	35.440.000.000	-
Dự án Terra Flora	15.964.991.834	13.967.782.728
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	6.922.604.400	3.396.668.400
Các dự án khác	12.353.721.328	13.836.345.359
Dài hạn	149.015.465.569	149.015.465.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	674.243.374.978	738.156.728.006
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	589.305.124.978	657.993.728.006
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	84.938.250.000	80.163.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	23.878.362.926	990.167.352	(3.279.922.837)	21.588.607.441
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.172.574.378	9.351.680.675	(33.507.178.809)	13.017.076.244
Thuế thu nhập cá nhân	1.019.370.677	2.059.540.327	(1.480.807.139)	1.598.103.865
Thuế khác	1.831.463.878	232.726.507	(750.315.927)	1.313.874.458
TỔNG CỘNG	63.901.771.859	12.634.114.861	(39.018.224.712)	37.517.662.008

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí xây dựng	313.702.378.111	278.998.648.793
Phạt chậm thanh toán	37.393.371.151	37.393.371.151
Chi phí lãi vay	32.974.670.846	21.119.566.529
Khác	732.143.116	1.532.728.715
TỔNG CỘNG	384.802.563.224	339.044.315.188
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	366.163.336.907	325.298.120.174
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	18.639.226.317	13.746.195.014

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	334.972.834.098	296.941.495.140
Nhận đặt cọc và góp vốn cho các Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	271.817.511.125	225.408.800.000
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	27.427.744.000	26.145.415.000
Thu hộ	19.324.800.000	19.324.800.000
Mượn tiền	-	9.800.000.000
Nhận đặt cọc	4.828.788.000	4.693.788.000
Cổ tức phải trả	3.565.345.608	3.607.929.108
Khác	8.008.645.365	7.960.763.032
Dài hạn	10.650.699.500	10.971.202.340
Nhận ký quỹ, ký cược	10.650.699.500	10.971.202.340
TỔNG CỘNG	345.623.533.598	307.912.697.480
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	215.988.477.656	170.239.641.843
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	129.635.055.942	137.673.055.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Đây là số tiền liên quan đến các Hợp đồng hợp tác kinh doanh:

- Đặt cọc cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 189/HĐHT/ĐTKDN ngày 5 tháng 3 năm 2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD") với số tiền là 98.188.300.000 VND, tương ứng 70% giá trị vốn góp để hợp tác phát triển Dự án Terra Flora. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, SGBD sẽ hoàn thành việc góp vốn và nhận 95 căn hộ với tổng diện tích 7.924,33 m² của Dự án Terra Flora, hoặc nhận lại phần tiền đặt cọc và tiền lãi tương ứng theo lãi suất 6,5%/năm.
- Đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlieone Việt Nam ("Charlieone") với số tiền là 173.629.211.125 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và lợi nhuận phân chia cho Công ty không thấp hơn số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 US.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Cán trừ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vay ngắn hạn	767.910.949.602	367.998.154.695	(324.013.172.119)	(16.350.000.000)	-	795.545.932.178
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	236.378.869.881	199.998.154.695	(117.600.000.000)	-	-	318.777.024.576
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 21.3)	238.500.000.000	-	(6.300.000.000)	-	-	232.200.000.000
Vay từ các bên khác (Thuyết minh số 21.4 và số 30)	60.050.000.000	168.000.000.000	(2.131.092.398)	(16.350.000.000)	-	209.568.907.602
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	232.982.079.721	-	(197.982.079.721)	-	-	35.000.000.000
Vay dài hạn	20.000.000.000	-	-	-	-	20.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	20.000.000.000	-	-	-	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	787.910.949.602	367.998.154.695	(324.013.172.119)	(16.350.000.000)	-	815.545.932.178

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------------	----------------	--------------	-----------------	-------------------

VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số
23752/19MN/HĐTD
ngày 31 tháng 7 năm
2019

167.228.957.383 Từ ngày 8 tháng 8 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động

11,4

Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền tại dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5)
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8 và 12)

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

Hợp đồng vay số
01/2019/93512/HĐTD

100.658.067.193 Từ ngày 18 tháng 11 năm 2021 đến ngày 26 tháng 5 năm 2022
Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động

10

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTĐ5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.890.000.000 VND	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 10 tháng 9 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
					Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
TỔNG CỘNG	318.777.024.576				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	55.000.000.000 VND	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2021 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Tài trợ cho dự án Terra Royal	10,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
					Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
					Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m ² tại Phường Long Phước, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
					•Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m ² tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	55.000.000.000				
Trong đó:					
Vay ngắn hạn	35.000.000.000				
Vay dài hạn	20.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 30)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-02/05/2019	144.500.000.000	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	4,0	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương					
Hợp đồng vay số 16/2020/HDVV	40.000.000.000	Ngày 18 tháng 8 năm 2022	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	6,9	Tin chấp
Hợp đồng vay số 15/2020/HDVV	39.500.000.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2022		6,5	Tin chấp
Hợp đồng vay số 17/2020/HDVV	8.200.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2021		6,9	Tin chấp
TỔNG CỘNG	232.200.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên khác như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bình Phước					
Hợp đồng vay số ngày 09 tháng 4 năm 2021	100.000.000.000	Ngày 6 tháng 7 năm 2021	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	12	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 06 tháng 5 năm 2021	50.000.000.000				
Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 30)					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	32.268.907.602	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Tài trợ cho dự án Terra Royal	10	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 02 tháng 2 năm 2021	10.000.000.000				
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018	9.300.000.000				
Bà Nguyễn Thị Thanh					
Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10	Tin chấp
TOTAL	209.568.907.602				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	67.026.454.546	164.385.894.400	1.661.137.238.159
Phát hành cổ phiếu mới	34.321.150.000	-	-	-	(34.321.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	25.882.848.491	25.882.848.491
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	5.492.348.454	(5.492.348.454)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.167.224.255)	(1.167.224.255)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	725.188.030.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	146.953.571.672	1.683.518.413.885
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	164.581.984.221	1.773.221.736.434
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.504.751.521	5.504.751.521
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.072.875.521	(7.072.875.521)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.829.150.208)	(2.829.150.208)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.414.575.104)	(1.414.575.104)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.591.678.521	158.770.134.909	1.774.482.762.643

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	797.262.940.000	690.866.880.000
Phát hành cổ phiếu mới	-	34.321.150.000
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>797.262.940.000</u>	<u>725.188.030.000</u>
Cổ tức đã công bố	79.285.934.000	-
Cổ tức đã trả	42.583.500	28.065.452.650

22.3 Cổ phiếu

	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	79.726.294	797.262.940.000	79.726.294	797.262.940.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.726.294	797.262.940.000	79.726.294	797.262.940.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.285.934	787.437.822.389	79.285.934	787.437.822.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Doanh thu bán bất động sản	169.535.122.892	110.527.064.806
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.926.748.393	66.518.472.184
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 12)	9.442.931.936	9.620.587.753
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.223.360.307	3.396.565.720
TỔNG CỘNG	<u>210.128.163.528</u>	<u>190.062.690.463</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập tiền lãi	109.825.464	79.757.078
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	2.788.865	68.850.000
Cổ tức nhận được	-	400.000.000
TỔNG CỘNG	<u>112.614.329</u>	<u>548.607.078</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn bán bất động sản	100.156.053.099	68.808.625.045
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	23.978.727.273	63.629.263.088
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 12)	18.072.311.346	5.212.068.790
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.589.949.209	1.320.424.545
TỔNG CỘNG	<u>145.797.040.927</u>	<u>138.970.381.468</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	31.301.275.133	4.090.491.075
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	17.583.826.707	3.794.455.492
Chi phí khác	739.640	-
TỔNG CỘNG	<u>48.885.841.480</u>	<u>7.884.946.567</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	3.513.492.692	1.958.761.774
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.450.992.692	1.958.761.774
Chi phí khác	62.500.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.355.933.775	9.557.192.045
Chi phí lương nhân viên	10.227.535.514	4.739.727.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.522.888.580	2.333.142.439
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 10</i>)	828.164.981	564.539.724
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí khác	5.777.344.700	3.319.782.382
TỔNG CỘNG	25.869.426.467	11.515.953.819

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập khác	33.841.358.915	5.858.345.157
Thu từ đền bù dự án Bình Trưng Đông	25.690.859.782	-
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, nước	6.445.035.844	5.103.027.253
Phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	1.678.917.843	622.062.037
Khác	26.545.446	133.255.867
Chi phí khác	7.021.322.951	4.842.180.834
Chi phí thu hộ tiền điện, nước	6.987.584.756	4.647.847.042
Lãi từ việc chậm nộp thuế	-	69.332.792
Chi phí khác	33.738.195	125.001.000
LỢI NHUẬN KHÁC	26.820.035.964	1.016.164.323

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí phát triển dự án	100.156.053.099	68.808.625.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.091.565.062	65.962.405.527
Chi phí khấu hao và hao mòn (<i>Thuyết minh số 10 và 12</i>)	19.262.783.981	5.435.444.158
Chi phí lương nhân viên	10.227.535.514	4.739.727.500
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.450.992.692	1.958.761.774
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí khác	5.477.537.046	4.981.371.283
TỔNG CỘNG	171.666.467.394	150.486.335.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.997.202.426	7.377.806.119
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.551.000	(4.474.600)
TỔNG CỘNG	11.003.753.426	7.373.331.519

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.508.504.947	33.256.180.010
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.301.700.989	6.651.236.002
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.702.052.437	802.095.517
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được nhận	-	(80.000.000)
Chi phí thuế TNDN	11.003.753.426	7.373.331.519

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Trợ cấp thôi việc phải trả	188.524.000	195.075.000	(6.551.000)	4.474.600
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	366.799.356	373.350.356		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(6.551.000)	4.474.600

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	75.903.065.744	107.980.673.624
		Doanh thu cho thuê nhà	54.545.454	54.545.454
		Chi hộ	19.719.017	383.591.071
		Cổ tức nhận được	-	11.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Trả nợ vay	16.100.000.000	6.235.672.760
		Lãi vay	6.255.498.765	1.806.048.847
		Đặt cọc dự án	-	98.188.300.000
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi hộ	5.786.130.980	3.310.937.133
		Doanh thu cho thuê	5.176.975.227	4.778.746.364
		Lãi vay	2.866.246.576	2.900.873.712
		Doanh thu phí quản lý	1.723.579.147	-
		Trả vốn vay	-	2.500.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	10.000.000.000	5.000.000.000
		Lãi vay	2.560.684.932	1.077.248.218
		Trả nợ vay	1.900.000.000	2.800.000.000
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	486.295.420	1.311.699.426
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	202.870.908	273.253.637
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	-	400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	11.291.666.397	3.873.414.500
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Doanh thu cho thuê	10.000.000	-
			15.402.897.440	7.974.645.543
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	31.770.236.246	39.635.606.090
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	20.262.168.134
Công Ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	11.000.000.000
			63.032.404.380	70.897.774.224
Phải thu khác				
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám Đốc kiêm Phó Chủ tịch	Tạm ứng	56.850.000.000	59.050.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi hộ	13.649.605.723	7.941.115.063
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	2.388.229.454	1.853.306.904
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi hộ	2.879.769	143.000.000
			74.483.616.553	70.580.323.574
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	44.842.221.075	74.771.304.400
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
			46.402.875.620	76.331.958.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	61.978.000.000	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Mua căn hộ	18.185.000.000	18.185.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Mua đất nền	4.775.250.000	-
			84.938.250.000	80.163.000.000
Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.188.300.000	98.188.300.000
		Thu hộ	19.324.800.000	19.324.800.000
		Vay	-	9.800.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Kí quỹ	7.000.000.000	7.000.000.000
		Phí quản lý	5.121.955.942	3.359.955.637
			129.635.055.942	137.673.055.637
Vay				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	144.500.000.000	144.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	87.700.000.000	94.000.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	51.568.907.602	43.700.000.000
			283.768.907.602	282.200.000.000
Chi phí trích trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi phí lãi vay	12.257.095.892	9.390.849.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Chi phí lãi vay	6.382.130.425	3.291.523.028
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	1.063.822.670
			18.639.226.317	13.746.195.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Ông Trương Minh Thuận	588.250.000	695.420.000
Ông Nguyễn Mạnh	120.000.000	72.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	161.716.822	-
Bà Nguyễn Kim Hậu	72.000.000	-
Ông Trần Hữu Khánh	72.000.000	72.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	48.000.000	72.000.000
TOTAL	1.061.966.822	911.420.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 453.503.931.063 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 487.683.119.447 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

33. ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021