

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	234.227.675	231.377.929
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	234.227.675	231.377.929
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	39.600.000	39.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5,91	5,84
	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	234.227.675	231.377.929
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	234.227.675	231.377.929
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	39.600.000	39.600.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5,91	5,84

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản trên) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+200	4.678.336.338
VND	-200	(4.678.336.338)
Năm trước		
VND	+200	4.700.000.000
VND	-200	(4.700.000.000)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 30 tháng 06 năm 2021				
Dưới 90 ngày	4.175.329.248	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
Tổng cộng giá trị ghi sổ	4.175.329.248	-	-	52.082.975.772
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
Giá trị thuần	4.175.329.248	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Dưới 90 ngày	2.020.329.248	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
Tổng cộng giá trị ghi sổ	2.020.329.248	-	-	52.082.975.772
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
Giá trị thuần	2.020.329.248	-	-	-

14.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	710.901.241	860.233.522	-	1.571.134.763
Phải trả người bán	9.413.476.732	-	-	9.413.476.732
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	600.862.813.923	-	-	600.862.813.923
Cộng	610.987.191.896	860.233.522	-	611.847.425.418
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.356.501.007	866.233.762	-	2.222.734.769
Phải trả người bán	31.834.604.150	-	-	31.834.604.150
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	572.496.828.675	-	-	572.496.828.675
Cộng	605.687.933.832	866.233.762	-	606.554.167.594

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 38)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(651.600.006)	(650.975.720)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo các thông báo của Chi cục thuế Quận Tân Bình, các thông báo này ban hành thu bổ sung tiền thuê đất theo đơn giá đối với mục đích làm văn phòng cho toàn bộ diện tích đất thuê và yêu cầu công ty bổ sung chính xác mục đích sử dụng đất từ sản xuất sang đất ở văn phòng, dự án khu phức hợp, cơ quan thuế sẽ xác định lại số tiền thuê đất theo luật định từ năm 2010 đến năm 2020 của khu đất tại số 678 Âu Cơ (số cũ 3218C), Phường 14, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh. Đến nay, Công ty đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để chính quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trên. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định cụ thể chính xác về số tiền thuê đất mà công ty phải trả. Công ty cam kết sẽ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất nêu trên cho cơ quan nhà nước khi có quyết định cụ thể.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan và thành viên chủ chốt trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Hợp tác đầu tư Công ty CP XD & KD Địa ốc Nam Tiến	Cùng thành viên quản lý	Hợp tác đầu tư	-	305.250.000.000
		Cho mượn	-	1.990.392.155
		Lãi đầu tư	-	6.637.915.625
Công ty CP Thủ Thiêm Land	Cùng thành viên quản lý	Cho mượn	-	2.264.298.438
		Mượn tiền	-	(13.656.489.635)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	Thành viên quản lý là cổ đông lớn	Bán hàng	(400.000.000)	(2.015.867.600)
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	Cổ đông lớn	Mượn tiền	-	(2.346.847.200)

Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc	Phát sinh trong năm 2021	Phát sinh trong năm 2020
Bà Đỗ Thị Hồng	Lương và thưởng 390.000.000	571.012.500

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh, dịch vụ nhà ở và văn phòng làm việc. Về mặt địa lý, công ty chỉ có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại Tp. Hồ Chí Minh.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính cho thời kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 15 tháng 10 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KÊ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lại Tấn Cang