

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng 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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 50

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("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 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, 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 Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2023

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 Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

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 Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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 Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 67368793/22986428

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 22 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.137.293.194.079	9.635.953.557.903
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	213.485.790.114	254.645.598.293
111	1. Tiền		213.485.790.114	248.645.598.293
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		15.370.299.200	9.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.370.299.200	9.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.864.869.628.405	4.346.133.790.153
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.225.786.652.601	2.082.256.436.227
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	764.762.038.360	778.707.984.142
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	875.362.481.819	1.486.210.914.159
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		5.017.933.153.162	5.004.157.077.769
141	1. Hàng tồn kho	10	5.017.933.153.162	5.004.157.077.769
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.634.323.198	21.646.792.488
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.657.057.183	2.177.749.765
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.515.088.873	14.119.042.723
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.462.177.142	5.350.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.265.367.200.271	14.775.239.055.049
210	I. Phải thu dài hạn		1.149.673.134.318	1.294.985.270.759
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.149.673.134.318	1.294.985.270.759
220	II. Tài sản cố định		19.749.165.170	24.741.439.940
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	13.941.113.209	16.991.905.921
222	Nguyên giá		42.260.090.948	42.185.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.318.977.739)	(25.193.185.027)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.808.051.961	7.749.534.019
228	Nguyên giá		14.820.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.012.218.420)	(7.070.736.362)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	65.551.486.592	66.319.546.112
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.112.783.680)	(9.344.724.160)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		645.622.645.266	621.601.146.283
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	645.622.645.266	621.601.146.283
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	11.446.805.097.959	11.823.691.345.855
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	10.229.155.990.959	10.049.985.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.217.649.107.000	1.773.705.354.896
260	VI. Tài sản dài hạn khác		937.965.670.966	943.900.306.100
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	932.978.600.411	938.913.235.545
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	4.987.070.555	4.987.070.555
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.402.660.394.350	24.411.192.612.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.927.348.434.948	16.187.453.367.493
310	I. Nợ ngắn hạn		9.458.738.711.888	10.660.094.663.493
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	116.705.037.004	132.325.557.729
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	196.460.238.864	1.239.363.636.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	263.646.476.730	315.020.466.532
314	4. Phải trả người lao động		8.135.471.941	9.281.866.069
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	109.059.732.749	483.737.878.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	6.621.662.852.574	5.807.370.761.020
320	7. Vay ngắn hạn	22	2.116.402.278.454	2.644.466.838.466
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	26.666.623.572	28.527.658.748
330	II. Nợ dài hạn		5.468.609.723.060	5.527.358.704.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	4.493.659.602.954	4.237.446.204.000
338	2. Vay dài hạn	22	974.950.120.106	1.289.912.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24.1	8.475.311.959.402	8.223.739.245.459
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.475.311.959.402	8.223.739.245.459
411	1. Vốn cổ phần		6.716.462.190.000	6.716.462.190.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	6.716.462.190.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		230.128.842.335	207.383.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.457.040.627.067	1.228.213.171.383
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.205.467.913.124	34.131.883.330
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		251.572.713.943	1.194.081.288.053
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.402.660.394.350	24.411.192.612.952

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	194.696.367.824	1.478.891.760.926
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(21.199.735.773)	(194.622.146.262)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		173.496.632.051	1.284.269.614.664
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	528.227.161.405	957.575.535
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(268.272.839.918) (248.987.784.606)	(243.070.235.169) (214.816.318.507)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(7.242.122.410)	(8.035.670.268)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(77.957.228.654)	(130.228.869.056)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		348.251.602.474	903.892.415.706
31	9. Thu nhập khác		149.453.390	80.632.032
32	10. Chi phí khác	30	(10.728.447.978)	(540.055.585)
40	11. Lỗ khác		(10.578.994.588)	(459.423.553)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		337.672.607.886	903.432.992.153
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(83.619.893.943)	(188.671.185.706)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	-	7.200.000.000
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		254.052.713.943	721.961.806.447

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		337.672.607.886	903.432.992.153
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	5.835.334.290	5.273.027.466
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.350.000.000	16.080.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(528.227.161.405)	(957.575.535)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	266.922.839.918	226.990.235.169
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		83.553.620.689	1.150.818.679.253
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.883.658.623.110	(2.178.973.036.302)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(13.736.685.003)	73.966.826.645
11	Giảm các khoản phải trả		(510.831.384.279)	(1.082.027.145.324)
12	Giảm chi phí trả trước		2.455.327.716	9.138.270.697
14	Tiền lãi vay đã trả		(208.924.994.011)	(191.939.642.930)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(130.076.110.702)	(202.012.927.706)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(4.341.035.176)	(15.920.746.118)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.101.757.362.344	(2.436.949.721.785)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(24.412.481.888)	(27.022.012.663)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(6.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(310.562.000.000)	(533.865.107.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.000.000.000	1.791.918.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		1.921.606.583	704.333.572
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(284.052.875.305)	1.231.735.213.909
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		476.465.441.742	1.563.497.078.366
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.335.329.736.960)	(116.900.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(858.864.295.218)	1.446.597.078.366

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(41.159.808.179)	241.382.570.490
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		254.645.598.293	341.801.290.263
70	Tiền cuối kỳ	5	213.485.790.114	583.183.860.753

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("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 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 233 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 273 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 22 tháng 8 năm 2023.

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.

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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông 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 2023 và cho kỳ kế toán 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 Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của 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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm 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, cụ thể như sau :

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 theo phương pháp thực tế đích danh.

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 cần 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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:

Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

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 khấu hao lũy kế.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm
------------------------	-------------

Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.11 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 giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận 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 nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào 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 lợi nhuận 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.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, 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 tài khoản 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.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ 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 2023 và cho kỳ kế toán 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 căn hộ

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ.

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

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi 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.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ 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 thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")*

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 27,86% cổ phần trong Sài Gòn - KL cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL và số 04-CNCP/2022/PDR-VEGA ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với giá trị chuyển nhượng là 1.058.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sài Gòn - KL được giảm từ 27,86% xuống 0%, và Công ty không còn là cổ đông của Sài Gòn - KL kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.295.863.325 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (*Thuyết minh số 27*).

4.2 *Góp thêm vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt")*

Vào ngày 14 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của KDDV Phát Đạt đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của KDDV Phát Đạt bằng việc phát hành thêm 15.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của KDDV Phát Đạt từ 168.000.000.000 VND lên 318.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty chỉ mua thêm 18.000 cổ phần tương đương 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần phát hành thêm, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong KDDV Phát Đạt từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

4.3 *Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")*

Vào ngày 20 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Bắc Cường đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Bắc Cường bằng việc phát hành thêm 30.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Bắc Cường từ 200.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã mua thêm 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND trong tổng số 30.000.000 cổ phần phát hành thêm, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty không thay đổi.

4.4 *Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")*

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 3.000.000.000.000 VND xuống 2.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	25.492.391	55.191.583
Tiền gửi ngân hàng (*)	213.460.297.723	248.590.406.710
Các khoản tương đương tiền	-	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	213.485.790.114	254.645.598.293

(*) Công ty đã sử dụng tiền gửi trên tài khoản thanh toán tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định trị giá 2.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 7,9% đến 8,6%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu bên khác	2.217.447.045.030	2.064.913.860.692
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	125.348.146.750	125.348.146.750
- Công ty TNHH Bất động sản Vega	120.720.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Gemini	117.000.000.000	117.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Lyra	57.500.000.000	112.500.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản ADK	83.628.788.280	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Công ty TNHH Bất động sản Orion	16.950.000.000	16.950.000.000
- Khác	48.284.416.798	45.100.020.740
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.339.607.571	17.342.575.535
TỔNG CỘNG	2.225.786.652.601	2.082.256.436.227
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.224.745.108.226	2.081.214.891.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	504.793.113.181	520.293.113.181
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Khác	3.793.113.181	19.293.113.181
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	10.805.910.605	9.251.856.387
TỔNG CỘNG	764.762.038.360	778.707.984.142

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	875.362.481.819	1.486.210.914.159
Phải thu bên khác	866.886.015.518	120.951.969.889
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	777.286.471.543	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	52.700.000.000	40.500.000.000
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	1.383.011.700
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc")	-	45.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.516.532.275	3.668.958.189
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.476.466.301	1.365.258.944.270
Dài hạn	1.149.673.134.318	1.294.985.270.759
Phải thu bên khác	693.216.056.580	693.216.056.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	265.070.000.000	265.070.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	5.146.056.580
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	456.457.077.738	601.769.214.179
TỔNG CỘNG	2.025.035.616.137	2.781.196.184.918

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vung Bàu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản (*)	5.017.549.794.186	5.003.773.718.793
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	5.017.933.153.162	5.004.157.077.769

- (*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 (i)	877.196.187.469	877.196.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	221.539.327.681	240.902.075.230
Dự án Bàu Că - Quảng Ngãi	5.587.891.576	5.126.091.808
Các dự án khác	315.388.132.792	282.711.109.618
TỔNG CỘNG	5.017.549.794.186	5.003.773.718.793

- (i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 0 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	5.771.422.171	11.706.057.305
TỔNG CỘNG	932.978.600.411	938.913.235.545

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.308.225.593	36.876.865.355	42.185.090.948
Mua mới	75.000.000	-	75.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	4.261.155.138	5.126.419.538	9.387.574.676
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(4.365.901.237)	(20.827.283.790)	(25.193.185.027)
Khấu hao trong kỳ	(479.922.234)	(2.645.870.478)	(3.125.792.712)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(4.845.823.471)	(23.473.154.268)	(28.318.977.739)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	942.324.356	16.049.581.565	16.991.905.921
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	537.402.122	13.403.711.087	13.941.113.209

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 14.820.270.381

Trong đó:

Đã hao mòn hết 3.171.378.036

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (7.070.736.362)

Hao mòn trong kỳ (1.941.482.058)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (9.012.218.420)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 7.749.534.019

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 5.808.051.961

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Quyền sử
dụng đất

Nhà cửa,
vật kiến trúc

Tổng cộng

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022
và ngày 30 tháng 6 năm 2023 7.306.972.991 68.357.297.281 75.664.270.272

Giá trị khấu hao lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 - (9.344.724.160) (9.344.724.160)

Khấu hao trong kỳ - (768.059.520) (768.059.520)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 - (10.112.783.680) (10.112.783.680)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 7.306.972.991 59.012.573.121 66.319.546.112

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 7.306.972.991 58.244.513.601 65.551.486.592

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 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.914.082.044	3.675.670.291
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.716.597.834	1.568.408.689

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tòa nhà văn phòng (*)	543.977.110.212	520.489.371.229
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	85.082.094.054	84.548.334.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP - SAP)	15.752.976.000	15.752.976.000
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	645.622.645.266	621.601.146.283

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 13.553.418.838 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 11.945.260.273 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	10.229.155.990.959	10.049.985.990.959
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	1.217.649.107.000	1.773.705.354.896
TỔNG CỘNG	11.446.805.097.959	11.823.691.345.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	99,8	1.996.000.000.000	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	1.871.709.990.959	99,5	1.871.709.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	758.835.000.000	99	461.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	94	198.987.000.000	94	187.137.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	-	-	51	85.680.000.000
TỔNG CỘNG		10.229.155.990.959		10.049.985.990.959

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKD số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,8% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKD số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKD điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây ("Ngõ Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngõ Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngõ Mây là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 198.987.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.200.000.000	49	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	27	85.860.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	14.589.107.000	49	13.057.107.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	27,86	643.448.247.896
TỔNG CỘNG		1.217.649.107.000		1.773.705.354.896

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng Phần khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. KDDV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KDDV Phát Đạt là tư vấn, môi giới bất động sản, đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 14.589.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	19.626.474.002	-
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	15.164.830.282	18.368.685.780
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	1.114.165.272	14.983.567.015
Khác	24.732.235.492	23.263.978.976
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	278.938.182	19.920.932.184
TỔNG CỘNG	116.705.037.004	132.325.557.729

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (i)	192.846.502.500	298.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega (ii)	-	938.000.000.000
Dự án khác	3.613.736.364	3.363.636.364
TỔNG CỘNG	196.460.238.864	1.239.363.636.364

- (i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước của các khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ và đất nền của các dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn - KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022. Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng này trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Tăng	Giảm
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	304.279.877.500	83.619.893.943 (131.963.933.560) 255.935.837.883
Thuế giá trị gia tăng	-	697.157.231 (697.157.231) -
Thuế thu nhập cá nhân	9.876.484.560	7.371.797.160 (12.677.484.762) 4.570.796.958
Khác	864.104.472	4.271.937.527 (1.996.200.110) 3.139.841.889
TỔNG CỘNG	315.020.466.532	95.960.785.861 (147.334.775.663) 263.646.476.730
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	5.350.000.000	76.110.702 (1.963.933.560) 3.462.177.142
Thuế giá trị gia tăng	14.119.042.723	3.190.871.457 (794.825.307) 16.515.088.873
TỔNG CỘNG	19.469.042.723	3.266.982.159 (2.758.758.867) 19.977.266.015

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí lãi vay	65.582.437.658	80.319.453.015
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	24.935.352.773
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)	-	369.046.587.076
Khác	18.541.942.318	9.436.485.701
TỔNG CỘNG	109.059.732.749	483.737.878.565

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỷ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng. Vào ngày 5 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	6.621.662.852.574	5.807.370.761.020
Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Bà Vũ Quỳnh Hoa (iii)	721.766.707.996	5.041.795.563
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	211.870.861.265	189.039.636.475
Ông Hoàng Võ Anh Khoa (iv)	63.843.827.531	-
Nhận ký quỹ, ký cược	16.600.000.000	26.200.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	13.518.255.040	13.518.255.040
Khác	46.629.544.126	26.137.417.326
Dài hạn	4.493.659.602.954	4.237.446.204.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.493.659.602.954	4.237.446.204.000
TỔNG CỘNG	11.115.322.455.528	10.044.816.965.020

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

- Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/VQH-PĐ ngày 12 tháng 1 năm 2023 với thời hạn hoàn trả sáu tháng kể từ ngày giải ngân. Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền mượn nói trên.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngắn hạn	2.644.466.838.466	55.033.076.948	(1.150.848.736.960)	567.751.100.000	-	2.116.402.278.454
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 22.2)	2.214.462.503.506	17.047.555.312	(917.820.000.000)	143.002.300.000	-	1.456.692.358.818
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 22.3)	320.000.000.000	-	(148.000.000.000)	405.950.000.000	-	577.950.000.000
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	110.004.334.960	37.985.521.636	(85.028.736.960)	18.798.800.000	-	81.759.919.636
Dài hạn	1.289.912.500.000	439.367.420.106	(187.928.700.000)	(567.751.100.000)	1.350.000.000	974.950.120.106
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 22.3)	812.250.000.000	410.000.000.000	(34.381.000.000)	(405.950.000.000)	1.350.000.000	783.269.000.000
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	182.000.000.000	28.479.920.106	-	(18.798.800.000)	-	191.681.120.106
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 22.2)	295.662.500.000	887.500.000	(153.547.700.000)	(143.002.300.000)	-	-
TỔNG CỘNG	3.934.379.338.466	494.400.497.054	(1.338.777.436.960)	-	1.350.000.000	3.091.352.398.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	223.639.920.106	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	49.801.119.636	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,6 – 10	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Hợp đồng cầm cố sổ dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán (Thuyết minh số 5) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>273.441.039.742</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	81.759.919.636				
Dài hạn	191.681.120.106				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu

Chi tiết các trái phiếu phát hành với mục đích là tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	71.857.276.900	Ngày 28 tháng 7 năm 2023	15	10.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)
Trái phiếu 2	45.585.384.616	Ngày 7 tháng 8 năm 2023	15	11.103.246 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)
Trái phiếu 3	199.742.708.341	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	16.860.700 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định
Trái phiếu 4	134.481.250.002	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	12.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)
Trái phiếu 5	142.410.401.457	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)
Trái phiếu 6	297.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Trái phiếu 7	419.094.000.001	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu (tiếp theo)

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 8	146.021.337.501	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	14.106.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)
TỔNG CỘNG	1.456.692.358.818			
Trong đó:				
Ngắn hạn	1.456.692.358.818			
Dài hạn	-			

(*) Từ ngày 4 tháng 7 năm 2023 đến ngày 9 tháng 8 năm 2023, Công ty đã được Người sở hữu trái phiếu chấp thuận việc rút các tài sản đảm bảo nêu trên theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu.

Từ ngày 7 tháng 7 đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu. Theo đó, kết quả của các đợt mua lại được thể hiện như sau:

Mã trái phiếu	Mệnh giá đang lưu hành (VND)	Giá trị mua lại (VND)	Giá trị còn lại (VND)	Ngày đáo hạn
Trái phiếu 1 (**)	71.900.000.000	71.900.000.000	-	Ngày 28 tháng 7 năm 2023
Trái phiếu 2 (**)	45.600.000.000	45.600.000.000	-	Ngày 7 tháng 8 năm 2023
Trái phiếu 3	200.000.000.000	200.000.000.000	-	Ngày 11 tháng 8 năm 2023
TỔNG CỘNG	317.500.000.000	317.500.000.000	-	

(**) Theo Quyết định Chủ tịch Hội đồng Quản trị Số 02/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2023 phê duyệt việc mua lại trước hạn các lô trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN ("AKYN")					
Khoản vay 1	410.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 10 năm 2023 đến ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt (Thuyết minh số 16)
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	70.000.000.000	Ngày 7 tháng 1 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án tại số 1 Ngô Mây
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt					
Khoản vay 1	67.319.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12,51	Tín chấp
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	52.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án tại số 1 Ngô Mây
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 15 tháng 8 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12,5	10.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	USD			%/năm	
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
Khoản vay 1 (*)	711.900.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.361.219.000.000	30.000.000				
Trong đó:						
Ngắn hạn	577.950.000.000					
Dài hạn	783.269.000.000					

(*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi tối đa 50% khoản vay này thành cổ phần phổ thông của Công ty vào các ngày sau: (i) 2 năm sau ngày giải ngân hoặc (ii) 20 ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán; với tỷ giá hối đoái là 22.730 VND/USD và giá chuyển đổi là 119.879 VND/cổ phiếu. Trường hợp cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng.

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu năm	28.527.658.748	9.407.567.299
Tăng	2.480.000.000	38.160.000.000
Giảm	(4.341.035.176)	(15.920.746.118)
Số cuối năm	<u>26.666.623.572</u>	<u>31.646.821.181</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	721.961.806.447	721.961.806.447
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.190.000.000)	(10.190.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>207.383.584.076</u>	<u>753.363.689.777</u>	<u>7.748.889.763.853</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	254.052.713.943	254.052.713.943
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.480.000.000)	(2.480.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>230.128.842.335</u>	<u>1.457.040.627.067</u>	<u>8.475.311.959.402</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Tăng trong kỳ	-	1.788.743.030.000
Số cuối kỳ	6.716.462.190.000	6.716.462.190.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	-	1.788.743.030.000
Cổ tức đã trả	-	1.788.743.030.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	1.788.743.030.000

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đăng ký phát hành	671.646.219	671.646.219
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	671.646.219	671.646.219
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	671.646.219
Cổ phiếu đang lưu hành	671.646.219	671.646.219
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	671.646.219

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	194.696.367.824	1.478.891.760.926
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng đất	188.782.285.780	1.473.493.053.399
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.914.082.044	3.675.670.291
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.223.037.236
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	194.696.367.824	1.478.825.296.926
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	66.464.000

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn chuyển nhượng đất	19.483.137.939	191.971.545.803
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.716.597.834	1.568.408.689
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	1.000.000.000
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	82.191.770
TỔNG CỘNG	21.199.735.773	194.622.146.262

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1)	527.295.863.325	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	931.298.080	957.575.535
TỔNG CỘNG	528.227.161.405	957.575.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay	248.987.784.606	214.816.318.507
Chi phí phát hành trái phiếu	17.935.055.312	12.173.916.662
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.350.000.000	16.080.000.000
TỔNG CỘNG	268.272.839.918	243.070.235.169

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí bán hàng	7.242.122.410	8.035.670.268
Chi phí quảng cáo	5.457.450.198	5.390.111.465
Lương nhân viên	1.490.208.412	2.232.994.186
Khác	294.463.800	412.564.617
Chi phí quản lý doanh nghiệp	77.957.228.654	130.228.869.056
Lương nhân viên	46.015.134.551	60.363.019.118
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.336.453.549	52.860.545.830
Khấu hao và hao mòn	4.377.509.640	3.815.202.816
Khác	6.228.130.914	13.190.101.292
TỔNG CỘNG	85.199.351.064	138.264.539.324

30. CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi trả chậm ước tính	10.723.775.978	-
Khác	4.672.000	540.055.585
TỔNG CỘNG	10.728.447.978	540.055.585

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí xây dựng	42.102.903.087	143.737.734.891
Lương nhân viên	47.505.342.963	62.596.013.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.793.903.747	58.250.657.295
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)	13.553.418.838	11.945.260.273
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	5.835.334.290	5.273.027.466
Khác	6.522.594.714	13.602.665.909
TỔNG CỘNG	142.313.497.639	295.405.359.138

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.619.893.943	188.671.185.706
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(7.200.000.000)
TỔNG CỘNG	83.619.893.943	181.471.185.706

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	337.672.607.886	903.432.992.153
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	67.534.521.577	180.686.598.431
Điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	13.668.951.524	-
Chi phí không được trừ	2.416.420.842	784.587.275
Chi phí thuế TNDN	83.619.893.943	181.471.185.706

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế 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 kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong kỳ như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc
			ngày 30 tháng 6 năm 2023	ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí phải trả	4.987.070.555	4.987.070.555	-	7.200.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.987.070.555	4.987.070.555		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			-	7.200.000.000

32.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành		Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển	
	chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2023 (*) 2028		68.344.757.619	-	68.344.757.619

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính của Công ty giữa niên độ chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mươi	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
KCN Phát Đạt	Công ty con
Bến Thành - Long Hải	Công ty con
Cao ốc Bình Dương	Công ty con
Serenity	Công ty con
Bắc Cường	Công ty con
ĐK Phú Quốc	Công ty con
Coinin	Công ty con
Ngô Mây	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao ốc Thiên Long")	Công ty con gián tiếp
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PDP	Công ty liên kết
KDDV Phát Đạt	Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023
Sài Gòn - KL	Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 năm 2023
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Sài Gòn - KL	Thu tiền cho mượn	842.833.996.872	-
	Chi nộp tiền sử dụng đất	511.884.000.000	-
	Thu tạm ứng	-	781.100.000.000
	Tạm ứng phát triển dự án	-	2.493.741.000.000
	Góp vốn	-	1.658.000.000.000
AKYN	Vay	410.000.000.000	-
	Hoàn tiền mượn	48.422.000.000	-
	Lãi tiền vay	11.861.917.808	-
	Mượn tiền	2.900.000.000	-
Cao Ốc Bình Dương	Mượn tiền	218.137.398.954	70.000.000.000
	Thu tạm ứng	63.182.066.015	-
	Tạm ứng phát triển dự án	16.220.904.574	-
	Trả lãi vay	6.566.095.426	-
	Hoàn tiền mượn	-	297.326.000.000
Bắc Cường	Góp vốn	189.314.000.000	-
	Mượn tiền	177.484.000.000	-
	Hoàn tiền mượn	16.260.000.000	-
	Thu tạm ứng	10.621.000.000	-
	Lãi tiền vay	2.842.174.246	-
	Tạm ứng phát triển dự án	-	5.491.000.000
KDDV Phát Đạt	Hoàn tiền mượn	77.886.000.000	8.180.000.000
	Cho mượn	8.476.466.301	-
	Trả lãi vay	3.962.533.699	-
	Lãi tiền vay	648.227.408	-
	Góp vốn	180.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	-	43.014.000
KCN Phát Đạt	Lãi tiền vay	43.936.320.546	-
	Trả lãi vay	1.370.000.000	-
	Hoàn tiền mượn	1.105.000.000	6.890.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	23.450.000
Bến Thành - Long Hải	Lãi tiền vay	33.598.755.715	-
	Trả lãi vay	773.624.000	-
	Tạm ứng phát triển dự án	-	1.653.728.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Serenity	Tạm ứng phát triển dự án	19.170.000.000	44.067.000.000
	Thu tạm ứng	-	3.700.000.000
Ngô Mây	Góp vốn	11.850.000.000	9.005.000.000
Công trình PDP	Góp vốn	1.532.000.000	1.810.107.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.010.000.000	768.000.000
Coinin	Tạm ứng phát triển dự án	776.025.000	10.225.893.000
ĐK Phú Quốc	Tiền lãi đầu tư	492.910.816	503.179.791
	Tạm ứng phát triển dự án	10.000.000	139.000.000
BIDICI	Hoàn tiền mượn	157.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	965.977.000	6.760.793.846
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	1.597.600.000	2.974.353.846
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	240.000.000	790.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	244.000.000	741.666.667
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	240.000.000	740.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	240.000.000	740.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	240.000.000	740.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	-	740.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	2.814.149.999	4.038.387.692
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.162.300.000	1.663.015.385
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	918.650.001	830.749.231
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	837.800.001	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	702.218.750	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	-	1.309.016.923
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	-	406.256.923
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	600.812.500	-
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	-	241.153.846
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	-	491.947.143
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	446.000.001	582.152.500
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	348.666.668	274.406.030
TOTAL		11.598.174.920	24.063.900.032

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Serenity	Cung cấp dịch vụ	4.411.709.306	4.411.709.306
Ngô Mây	Cung cấp dịch vụ	2.487.638.599	2.487.638.599
Cao Ốc Thiên Long	Cung cấp dịch vụ	1.189.063.438	1.189.063.438
Coinin	Cung cấp dịch vụ	251.196.228	251.196.228
Sài Gòn - KL	Cung cấp dịch vụ	-	7.645.574.780
ĐK Phú Quốc	Cung cấp dịch vụ	-	1.357.393.184
		8.339.607.571	17.342.575.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn khác			
KDDV Phát Đạt	Cho mượn	8.476.466.301	-
Sài Gòn - KL	Cho mượn	-	1.365.258.944.270
		8.476.466.301	1.365.258.944.270
Phải thu dài hạn khác			
Serenity (i)	Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	291.199.276.326	272.029.276.326
Coinin (ii)	HĐHTĐT	123.898.901.412	123.122.876.412
ĐK Phú Quốc (iii)	HĐHTĐT	41.358.900.000	41.348.900.000
Bắc Cường	HĐHTĐT	-	118.307.000.000
Cao Ốc Bình Dương	HĐHTĐT	-	46.961.161.441
		456.457.077.738	601.769.214.179
(i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.			
(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016. Theo đó, Coinin sẽ đầu tư xây dựng dự án để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty sẽ hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính sau khi Coinin phát triển dự án tại khu đất nói trên.			
(iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.			
Phải trả người bán ngắn hạn			
Huy Khương	Mua dịch vụ	182.138.182	294.458.182
BDSC	Mua dịch vụ	96.800.000	-
Phú Mỹ Hưng	Mua căn hộ	-	19.626.474.002
		278.938.182	19.920.932.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả ngắn hạn khác			
KCN Phát Đạt	Lãi đi vay	143.581.298.628	101.014.978.082
Bến Thành - Long Hải	Lãi đi vay	63.522.160.983	30.697.029.268
Bắc Cường	Lãi đi vay	2.842.174.246	-
AKYN	Mượn tiền	877.000.000	46.399.000.000
KDDV Phát Đạt	Lãi đi vay	648.227.408	3.962.533.699
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Lãi đi vay	-	6.566.095.426
		211.870.861.265	189.039.636.475
Phải trả dài hạn khác			
KCN Phát Đạt (i)	Mượn tiền	1.969.785.000.000	2.014.890.000.000
Bến Thành - Long Hải (ii)	Mượn tiền	1.362.616.204.000	1.362.616.204.000
BIDICI (iii)	Mượn tiền	781.897.000.000	782.054.000.000
Cao Ốc Bình Dương (iv)	Mượn tiền	218.137.398.954	-
Bắc Cường (v)	Mượn tiền	161.224.000.000	-
KDDV Phát Đạt	Mượn tiền	-	77.886.000.000
		4.493.659.602.954	4.237.446.204.000

- (i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ KCN Phát Đạt theo hợp đồng mượn tiền ký kết ngày 8 tháng 1 năm 2021 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 1 tháng 1 năm 2025.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.
- (v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.

Vay

AKYN	Vay ngắn hạn	50.000.000.000	-
	Vay dài hạn	360.000.000.000	-
		410.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

34.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cam kết xây dựng các dự án	475.125.329.182	644.300.077.512
Cam kết góp vốn	1.221.623.893.000	1.235.005.893.000
Ngô Mỹ	854.283.000.000	866.133.000.000
Đoàn Ánh Dương	234.930.000.000	234.930.000.000
Công trình PDP	132.410.893.000	133.942.893.000
TỔNG CỘNG	1.696.749.222.182	1.879.305.970.512

34.2 Cam kết thuê hoạt động

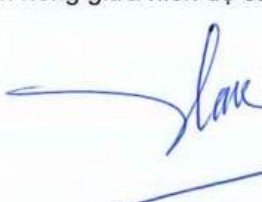
Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	10.351.598.250	21.572.043.675
TỔNG CỘNG	30.264.253.950	41.484.699.375

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài các sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 22.2, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.


 Phạm Thị Đoàn Dung
 Người lập


 Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 8 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn