

## **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 2022



# 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 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 44

# 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh gần nhất lần thứ 34 ngày 31 tháng 5 năm 2022.

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	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mươi	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

### 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 Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022

### 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 2022.

### 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 2022, 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 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 về việc 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 2022 đề ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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 12 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 60822566/22986428/LR

## **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 12 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022, 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: 1772-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.870.727.323.286</b>	<b>6.810.334.765.404</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>583.183.860.753</b>	<b>341.801.290.263</b>
111	1. Tiền		577.183.860.753	335.801.290.263
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.370.299.200</b>	<b>9.370.299.200</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	9.370.299.200
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.265.221.026.056</b>	<b>1.339.085.752.281</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.849.663.594.522	671.710.596.917
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.016.115.209.680	610.726.328.480
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	400.483.766.229	57.690.371.259
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>4.993.495.680.381</b>	<b>5.102.618.930.640</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	4.993.495.680.381	5.102.618.930.640
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>19.456.456.896</b>	<b>17.458.493.020</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.841.564.396	5.526.321.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	11.247.237.966	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	5.367.654.534	11.932.171.942
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14.668.150.812.025</b>	<b>14.134.254.689.638</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>966.675.578.718</b>	<b>2.136.035.294.786</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	966.675.578.718	1.108.035.294.786
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>26.308.278.269</b>	<b>27.830.847.067</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	16.617.262.192	17.919.790.507
222	Nguyên giá		38.770.459.133	37.349.595.770
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.153.196.941)	(19.429.805.263)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	9.691.016.077	9.911.056.560
228	Nguyên giá		14.820.270.381	13.258.734.596
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.129.254.304)	(3.347.678.036)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>67.087.605.632</b>	<b>67.855.665.152</b>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.576.664.640)	(7.808.605.120)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>585.293.022.323</b>	<b>549.308.148.535</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	585.293.022.323	549.308.148.535
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>12.081.273.210.412</b>	<b>10.412.458.103.412</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	10.952.732.103.412	9.285.727.103.412
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	1.128.541.107.000	1.126.731.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>941.513.116.671</b>	<b>940.766.630.686</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	934.313.116.671	940.766.630.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	7.200.000.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.538.878.135.311</b>	<b>20.944.589.455.042</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.789.988.371.458</b>	<b>13.879.501.497.636</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.877.566.824.564</b>	<b>10.037.226.705.964</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	109.902.316.401	137.031.700.560
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.088.168.059.845	1.172.747.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	254.121.567.855	281.280.449.984
314	4. Phải trả người lao động		12.668.691.356	18.615.298.741
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	118.647.599.989	90.103.576.349
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.792.796.189.572	7.601.190.918.841
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.469.615.578.365	726.850.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	31.646.821.181	9.407.567.299
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.912.421.546.894</b>	<b>3.842.274.791.672</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	2.843.741.338.559	1.231.680.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	3.068.680.208.335	2.336.594.791.672
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>23.1</b>	<b>7.748.889.763.853</b>	<b>7.065.087.957.406</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.748.889.763.853</b>	<b>7.065.087.957.406</b>
411	1. Vốn cổ phần		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		753.363.689.777	1.886.274.913.330
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		34.131.883.330	15.013.865.101
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		719.231.806.447	1.871.261.048.229
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.538.878.135.311</b>	<b>20.944.589.455.042</b>

Võ Hoàng Tú  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022



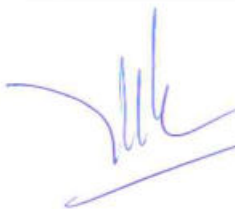
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.478.891.760.926	1.123.830.898.001
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(194.622.146.262)	(333.189.298.256)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.284.269.614.664	790.641.599.745
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		957.575.535	3.640.156.717
22	5. Chi phí tài chính	26	(243.070.235.169)	(50.810.105.091)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(214.816.318.507)	(48.227.002.688)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(8.035.670.268)	(8.713.650.814)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(130.228.869.056)	(83.833.621.143)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		903.892.415.706	650.924.379.414
31	9. Thu nhập khác		80.632.032	305.116.348
32	10. Chi phí khác		(540.055.585)	(10.576.341.340)
40	11. Lỗ khác		(459.423.553)	(10.271.224.992)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		903.432.992.153	640.653.154.422
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(188.671.185.706)	(135.075.959.786)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	7.200.000.000	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		721.961.806.447	505.577.194.636

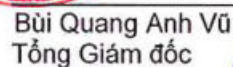


Võ Hoàng Tú  
Người lập



Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



  
Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>903.432.992.153</b>	<b>640.653.154.422</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	5.273.027.466	3.726.081.135
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		16.080.000.000	-
05	Lãi tiền gửi		(957.575.535)	(1.097.656.717)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	226.990.235.169	50.756.976.091
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.150.818.679.253</b>	<b>694.038.554.931</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.178.973.036.302)	148.263.804.241
10	Giảm hàng tồn kho		73.966.826.645	162.394.835.905
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.082.027.145.324)	3.007.960.977.439
12	Giảm chi phí trả trước		9.138.270.697	2.862.690.915
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.939.642.930)	(162.700.039.598)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(202.012.927.706)	(347.980.750.144)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(15.920.746.118)	(22.121.256.718)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.436.949.721.785)</b>	<b>3.482.718.816.971</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(27.022.012.663)	(6.193.499.434)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(533.865.107.000)	(2.866.624.990.959)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.791.918.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		704.333.572	1.097.656.717
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>1.231.735.213.909</b>	<b>(2.815.608.833.676)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.563.497.078.366	823.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(116.900.000.000)	(1.346.927.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.446.597.078.366</b>	<b>(523.979.261.600)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		241.382.570.490	143.130.721.695
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		341.801.290.263	52.878.074.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	583.183.860.753	196.008.796.547



Võ Hoàng Tú  
Người lập



Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh gần nhất lần thứ 34 ngày 31 tháng 5 năm 2022.

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 2022 là 315 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 284).

## 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 15.1. 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 2022 đề ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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 2022 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho 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 hàng tồn kho 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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)**

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

**3.5 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào 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 sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh 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. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư 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.

*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.

**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.

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	50.163.281	289.331.240
Tiền gửi ngân hàng	577.133.697.472	335.511.959.023
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>6.000.000.000</u>	<u>6.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>583.183.860.753</u></b>	<b><u>341.801.290.263</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

*Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ:*

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b>		
Khoản nợ được chuyển thành vốn chủ sở hữu	1.658.000.000.000	-

**5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất 5,45%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.849.663.594.522</b>	<b>671.710.596.917</b>
Phải thu các bên khác	1.799.663.594.522	613.998.629.660
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	125.348.146.750	497.518.796.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	26.299.754.570	45.864.139.708
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	50.000.000.000	57.711.967.257
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.028.000.000.000</b>
Công ty TNHH Bất động sản IDK	-	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-	306.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	-	251.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	-	163.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.849.663.594.522</b>	<b>1.699.710.596.917</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.848.622.050.147</b>	<b>1.698.669.052.542</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	735.821.947.060	336.771.947.060
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	200.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu	150.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.771.947.060
- Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
- Khác	149.050.000.000	-
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	31.130.248.046	24.791.366.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.016.115.209.680</b>	<b>610.726.328.480</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>400.483.766.229</b>	<b>57.690.371.259</b>
Phải thu bên khác	145.424.429.161	47.690.371.259
- Tạm ứng thực hiện dự án	95.614.562.516	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	45.400.000.000	45.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược	838.044.200	409.876.000
- Khác	3.571.822.445	1.880.495.259
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	255.059.337.068	10.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>966.675.578.718</b>	<b>1.108.035.294.786</b>
Phải thu bên khác	719.216.056.580	728.034.056.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	291.070.000.000	299.888.000.000
- 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 30)	247.459.522.138	380.001.238.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.367.159.344.947</u></b>	<b><u>1.165.725.666.045</u></b>

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản (*)	4.993.112.321.405	5.102.235.571.664
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.993.495.680.381</u></b>	<b><u>5.102.618.930.640</u></b>

(\*) 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án The EverRich 2 (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	876.296.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	229.783.829.197	393.138.105.047
Dự án Bắc Hà Thanh	90.001.481.011	43.495.567.806
Dự án Đoàn Ánh Dương	52.435.632.164	51.211.699.067
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	14.123.233.686	21.956.378.388
Các dự án khác	126.697.146.268	112.362.822.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.993.112.321.405</u></b>	<b><u>5.102.235.571.664</u></b>

(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 20).

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 2022 là 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 57.407.987.816 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.841.564.396</b>	<b>5.526.321.078</b>
Công cụ, dụng cụ	982.172.738	3.850.009.675
Phí bảo hiểm	464.659.830	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.377.752.078	370.067.918
Khác	16.979.750	473.764.689
<b>Dài hạn</b>	<b>934.313.116.671</b>	<b>940.766.630.686</b>
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
Chi phí cải tạo văn phòng	1.342.553.836	2.581.191.570
Khác	5.763.384.595	10.978.260.876
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>937.154.681.067</b>	<b>946.292.951.764</b>

(\*) 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 được 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 cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 9).

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.017.358.593	32.332.237.177	37.349.595.770
Mua mới	290.867.000	1.129.996.363	1.420.863.363
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	5.308.225.593	33.462.233.540	38.770.459.133
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.006.367.138	5.126.419.538	7.132.786.676
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(3.404.942.971)	(16.024.862.292)	(19.429.805.263)
Khấu hao trong kỳ	(456.240.216)	(2.267.151.462)	(2.723.391.678)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(3.861.183.187)	(18.292.013.754)	(22.153.196.941)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.612.415.622	16.307.374.885	17.919.790.507
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.447.042.406	15.170.219.786	16.617.262.192

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VND</i> <i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	13.258.734.596
Mua mới	1.151.321.700
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>410.214.085</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>14.820.270.381</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>3.171.378.036</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(3.347.678.036)
Hao mòn trong kỳ	<u>(1.781.576.268)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(5.129.254.304)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>9.911.056.560</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>9.691.016.077</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong kỳ	<u>-</u>	<u>(768.059.520)</u>	<u>(768.059.520)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>-</u>	<u>(8.576.664.640)</u>	<u>(8.576.664.640)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>60.548.692.161</u>	<u>67.855.665.152</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>7.306.972.991</u>	<u>59.780.632.641</u>	<u>67.087.605.632</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tòa nhà văn phòng (*)	490.357.359.769	456.678.769.440
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	9.576.863.500	7.492.991.000
Khác	810.465.000	810.465.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.293.022.323</b>	<b>549.308.148.535</b>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (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 2022 là 11.945.260.273 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 13.788.197.260 VND).

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	10.952.732.103.412	9.285.727.103.412
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	1.128.541.107.000	1.126.731.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.081.273.210.412</b>	<b>10.412.458.103.412</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	99,86	2.306.293.112.453	99	648.293.112.453
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	68	2.040.000.000.000	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99	1.980.000.000.000	99	1.980.000.000.000
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	461.835.000.000	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 Mỹ	94	153.590.000.000	94	144.585.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	51	85.680.000.000	51	85.680.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.952.732.103.412</b>		<b>9.285.727.103.412</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City"). Vào ngày 21 tháng 6 năm 2022, Sài Gòn - KL đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 268.000.000.000 VND lên 1.926.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng giá trị khoản đầu tư vào Sài Gòn - KL từ 648.293.112.453 VND lên 2.306.293.112.453 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Sài Gòn - KL từ 99% lên 99,86%. Vào ngày 22 tháng 6 năm 2022, Công ty và các cổ đông cá nhân khác của Sài Gòn - KL đã ký kết Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL, liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ vốn sở hữu tại công ty này cho các đối tác, bao gồm Công ty TNHH Bất động sản Lyra, Công ty TNHH Bất động sản Orion, Công ty TNHH Bất động sản Vega và Công ty TNHH Bất động sản Gemini. Theo đó, 99,86% vốn sở hữu của Công ty trong công ty con này sẽ được chuyển nhượng theo giá tạm tính là 3.345.340.000.000 VND. Theo hợp đồng nguyên tắc, việc chuyển nhượng cổ phần này chỉ được xem là hoàn thành khi và chỉ khi: (i) các bên mua thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng chính thức cho các bên bán; và (ii) các bên bán hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của dự án cho Nhà nước và cung cấp cho các bên mua giấy chứng nhận dự án đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán với khách hàng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định hiện hành đối với giao dịch chuyển nhượng cổ phần 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 GCNĐKDN 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.

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 GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trại 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. Dự án chính hiện tại của Bến Thành - Long Hải là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự Wyndham Tropicana Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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 GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN 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. Dự án chính hiện tại của Cao ốc Bình Dương là dự án Khu phức hợp Cao tầng Nguyễn Thị Minh Khai - Thuận An tại Tỉnh Bình Dương.

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. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự tại Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

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. Dự án chính hiện tại của Bắc Cường là dự án Căn hộ khách sạn tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

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. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

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. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

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 GCNĐKDN 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. Dự án chính hiện tại của Ngõ Mây là dự án Khách sạn và Khu phức hợp Ngõ Mây tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 153.590.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

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. 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, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất.

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	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 TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	11.341.107.000	49	9.531.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.128.541.107.000</b>		<b>1.126.731.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Máy, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") 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. Công trình PDP 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 PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình 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 năm, Công ty đã góp 11.341.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>109.902.316.401</b>	<b>137.031.700.560</b>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	39.226.474.002	58.826.474.002
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	24.306.050.766	24.306.050.766
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.373.685.780	13.031.618.616
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Khác	5.340.225.277	18.612.038.199
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>274.000.000.000</b>
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.902.316.401</b>	<b>411.031.700.560</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng vốn	1.783.100.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Lyra	837.500.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Orion	703.500.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Vega	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Gemini	42.100.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án khác	7.068.059.845	13.710.383.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.088.168.059.845</b>	<b>1.172.747.194.190</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Tăng	Giảm	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	188.671.185.706	(208.577.445.114)		245.752.620.003
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	1.839.670.474	(14.368.372.185)		-
Thuế thu nhập cá nhân	1.980.474.197	14.803.683.469	(9.240.374.269)		7.543.783.397
Khác	1.112.394.665	2.151.600.399	(2.438.830.609)		825.164.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>281.280.449.984</b>	<b>207.466.140.048</b>	<b>(234.625.022.177)</b>		<b>254.121.567.855</b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.932.171.942	18.245.643.500	(24.810.160.908)		5.367.654.534
Thuế giá trị gia tăng	-	14.589.277.235	(3.342.039.269)		11.247.237.966
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.932.171.942</b>	<b>32.834.920.735</b>	<b>(28.152.200.177)</b>		<b>16.614.892.500</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí lãi vay	72.217.207.073	43.395.271.223
Chi phí xây dựng	36.000.000.000	36.000.000.000
Khác	10.430.392.916	10.708.305.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.647.599.989</b>	<b>90.103.576.349</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.792.796.189.572</b>	<b>7.601.190.918.841</b>
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Nhận tạm ứng	123.550.000.000	-
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	76.102.000.000	1.934.559.338.559
Nhận ký quỹ, ký cược	27.200.000.000	95.250.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (**)	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	4.992.277.916	3.871.137.376
<b>Dài hạn</b>	<b>2.843.741.338.559</b>	<b>1.231.680.000.000</b>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>2.843.741.338.559</u>	<u>1.231.680.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.636.537.528.131</u></b>	<b><u>8.832.870.918.841</u></b>

(\*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Tăng	Giảm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>726.850.000.000</b>	<b>172.733.078.366</b>	<b>(115.000.000.000)</b>	<b>685.032.499.999</b>		-	<b>1.469.615.578.365</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	177.500.000.000	72.083.078.366	(15.000.000.000)	14.000.000.000		-	248.583.078.366
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	229.350.000.000	650.000.000	-	671.032.499.999		-	901.032.499.999
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	320.000.000.000	100.000.000.000	(100.000.000.000)	-		-	320.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>2.336.594.791.672</b>	<b>1.426.843.916.662</b>	<b>(25.806.000.000)</b>	<b>(685.032.499.999)</b>	<b>16.080.000.000</b>		<b>3.068.680.208.335</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	210.000.000.000	-	-	(14.000.000.000)		-	196.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	2.126.594.791.672	740.623.916.662	(25.806.000.000)	(671.032.499.999)		-	2.170.380.208.335
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	686.220.000.000	-	-	16.080.000.000		702.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.063.444.791.672</b>	<b>1.599.576.995.028</b>	<b>(140.806.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>16.080.000.000</b>		<b>4.538.295.786.700</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	224.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2022 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	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	148.500.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2022	Tài trợ việc nhận chuyển nhượng vốn	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	11.585.500 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định</b>					
Khoản vay 1	72.083.078.366	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 14 tháng 3 năm 2023	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.583.078.366</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	248.583.078.366				
Dài hạn	196.000.000.000				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu

Chi tiết các trái phiếu phát hành theo mệnh giá được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	396.499.999.999	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	17.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	146.199.166.672	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	6.550.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	128.333.333.328	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	5.680.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 4	230.000.000.000	Ngày 6 tháng 7 năm 2022	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	7.754.552 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	198.919.791.674	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	9.870.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 6	268.287.499.997	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	13.690.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 7	472.673.958.331	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	23.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 8	295.750.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	10.909.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 9	148.361.458.333	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	7.510.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 10	492.500.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	18.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 11	293.887.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	11,2	13.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.071.412.708.334</u></b>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	901.032.499.999				
Dài hạn	2.170.380.208.335				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.3 Vay bên khác**

Chi tiết các khoản vay bên khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
<b>Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)</b>						
Khoản vay 1	100.000.000.000	-	Ngày 25 tháng 10 năm 2022	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5	4.600.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	120.000.000.000	-	Ngày 20 tháng 11 năm 2022	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	10,5	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	100.000.000.000	-	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	10,5	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")</b>						
Khoản vay 1 (*)	702.300.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của các Công ty con	8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.022.300.000.000</u></b>					
<i>Trong đó:</i>						
Ngắn hạn	320.000.000.000					
Dài hạn	702.300.000.000					

(\*) 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; (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	9.407.567.299	2.675.271.400
Tăng	38.160.000.000	33.026.417.542
Giảm	<u>(15.920.746.118)</u>	<u>(22.121.256.718)</u>
Số cuối kỳ	<u>31.646.821.181</u>	<u>13.580.432.224</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>					
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	505.577.194.636	505.577.194.636
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(8.626.417.542)	(8.626.417.542)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>4.867.719.160.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>179.413.584.076</u>	<u>518.064.642.195</u>	<u>5.576.877.686.271</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
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>

(\*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 178.874.303 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2022 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và Quyết định của HĐQT số 10/2022/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 3 năm 2022. Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 33 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.927.719.160.000 VND lên 6.716.462.190.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong kỳ	<u>1.788.743.030.000</u>	<u>906.020.190.000</u>
Số cuối kỳ	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>4.867.719.160.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.020.190.000
<i>Trong đó:</i>		
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	906.020.190.000

**23.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>671.646.219</b>	<b>492.771.916</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</b>	<b>671.646.219</b>	<b>492.771.916</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	671.646.219	492.771.916
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>671.646.219</b>	<b>492.771.916</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	671.646.219	492.771.916

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.478.891.760.926</b>	<b>1.123.830.898.001</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.473.493.053.399	1.115.029.820.848
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	3.675.670.291	3.535.365.226
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.223.037.236	1.785.711.927
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	500.000.000	3.480.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.478.825.296.926	1.123.830.898.001
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	66.464.000	-

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn chuyển nhượng đất	191.971.545.803	329.311.850.519
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.568.408.689	1.425.692.267
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.000.000.000	1.547.646.000
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	904.109.470
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.622.146.262</b>	<b>333.189.298.256</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí lãi vay	214.816.318.507	48.227.002.688
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.080.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	12.173.916.662	2.529.973.403
Khác	-	53.129.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.070.235.169</b>	<b>50.810.105.091</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.035.670.268</b>	<b>8.713.650.814</b>
Chi phí quảng cáo	5.390.111.465	5.741.926.674
Lương nhân viên	2.232.994.186	2.587.360.857
Khác	412.564.617	384.363.283
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>130.228.869.056</b>	<b>83.833.621.143</b>
Lương nhân viên	60.363.019.118	48.198.254.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.860.545.830	27.959.706.418
Khấu hao và hao mòn	3.815.202.816	2.268.256.485
Khác	13.190.101.292	5.407.403.596
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.264.539.324</b>	<b>92.547.271.957</b>

**28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí xây dựng	143.737.734.891	177.297.687.159
Lương nhân viên	62.596.013.304	50.785.615.501
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.250.657.295	33.701.633.092
Chi phí lãi vay	11.945.260.273	71.196.185.076
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	5.273.027.466	3.726.081.135
Khác	13.602.665.909	5.791.766.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.405.359.138</b>	<b>342.498.968.842</b>

**29. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.671.185.706	135.075.959.786
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.200.000.000)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>181.471.185.706</u></b>	<b><u>135.075.959.786</u></b>

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>903.432.992.153</u></b>	<b><u>640.653.154.422</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	180.686.598.431	128.130.630.884
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	<u>784.587.275</u>	<u>6.945.328.902</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>181.471.185.706</u></b>	<b><u>135.075.959.786</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện 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.

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phải trả	<u>7.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>7.200.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>7.200.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>7.200.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
Sài Gòn - KL	Công ty con
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
KDDV Phát Đạt	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển 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	Công ty con gián tiếp
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	2.493.741.000.000	472.700.000.000
		Góp vốn	1.658.000.000.000	-
		Thu tạm ứng	781.100.000.000	753.200.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Hoàn tiền mượn	297.326.000.000	248.000.000
		Mượn tiền	70.000.000.000	271.709.990.959
		Góp vốn	-	271.709.990.959
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	44.067.000.000	1.953.400.000
		Thu tạm ứng	3.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Trả tiền mua căn hộ	19.600.000.000	-
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	10.225.893.000	26.730.000.000
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	9.005.000.000	4.575.000.000
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Hoàn tiền mượn	8.180.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	43.014.000	-
KCN Phát Đạt	Công ty con	Hoàn tiền mượn	6.890.000.000	5.415.000.000
		Cung cấp dịch vụ	23.450.000	-
		Góp vốn	-	1.577.600.000.000
		Mượn tiền	-	1.577.600.000.000
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	5.491.000.000	-
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.810.107.000	1.845.000.000
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.653.728.000	1.049.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	768.000.000	787.500.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	503.179.791	649.219.463
		Tạm ứng phát triển dự án	139.000.000	90.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. 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	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả đặt cọc Chuyển nhượng bất động sản	800.000.000 -	- 6.801.352.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc Chuyển nhượng bất động sản	400.000.000 -	- 8.764.080.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	6.760.793.846	5.443.465.101
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	2.974.353.846	3.032.723.563
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	790.000.000	740.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	741.666.667	640.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	740.000.000	640.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	740.000.000	640.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	740.000.000	640.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	740.000.000	510.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	4.038.387.692	3.085.118.947
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.663.015.385	460.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	1.309.016.923	440.000.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	830.749.231	-
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	406.256.923	1.464.511.133
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	70.000.000
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	624.451.905
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	582.152.500	518.165.000
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	274.406.030	501.696.334
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>24.063.900.032</b>	<b>19.450.131.983</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	50.000.000.000	50.000.000.000
			-	412.500.000
Sài Gòn – KL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	5.361.669.987
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1.441.113.206
Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	496.684.064
			<b>50.000.000.000</b>	<b>57.711.967.257</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Sài Gòn – KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	245.059.337.068	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	10.000.000.000
			<b>255.059.337.068</b>	<b>10.000.000.000</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	116.402.641.812	106.176.748.812
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	48.082.276.326	7.715.276.326
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	41.116.900.000	40.977.900.000
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	30.000.000.000	30.000.000.000
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	6.093.704.000	4.439.976.000
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	5.764.000.000	273.000.000
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	-	190.418.337.068
			<b>247.459.522.138</b>	<b>380.001.238.206</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. GIAO DỊCH 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	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Mua căn hộ	39.226.474.002	58.826.474.002
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	75.702.000.000	83.882.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	-	1.577.600.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	-	268.677.338.559
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
			<b><u>76.102.000.000</u></b>	<b><u>1.934.559.338.559</u></b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	2.020.290.000.000	449.580.000.000
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.100.000.000	782.100.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	41.351.338.559	-
			<b><u>2.843.741.338.559</u></b>	<b><u>1.231.680.000.000</u></b>

**31. CÁC CAM KẾT**

**31.1 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	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cam kết xây dựng các dự án			1.221.097.743.236	1.242.167.092.125
Cam kết góp vốn			1.244.268.893.000	1.246.266.000.000
<i>Ngô Mây</i>			899.680.000.000	908.685.000.000
<i>Đoàn Ánh Dương</i>			208.930.000.000	200.112.000.000
<i>Công trình PDP</i>			135.658.893.000	137.469.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.465.366.636.236</u></b>	<b><u>2.488.433.092.125</u></b>

