

# **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 2024



# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 49

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	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 Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

### 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 2024.

### 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 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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 26 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 68212971/11448682

## **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 26 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 đi kèm.

### ***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 2024, 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 CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1772-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.781.176.552.687</b>	<b>9.538.813.732.205</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.189.559.355.415</b>	<b>504.770.435.103</b>
111	1. Tiền		1.189.559.355.415	504.770.435.103
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>15.370.299.200</b>	<b>15.370.299.200</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.370.299.200	15.370.299.200
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.331.793.711.409</b>	<b>3.997.208.581.827</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.565.928.694.897	2.315.605.560.886
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.138.759.900.688	767.035.858.515
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	637.146.660.199	924.608.706.801
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 9	(10.041.544.375)	(10.041.544.375)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>5.222.221.057.285</b>	<b>4.997.189.521.025</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	5.222.221.057.285	4.997.189.521.025
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>22.232.129.378</b>	<b>24.274.895.050</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.352.111.719	5.089.012.941
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	20.880.017.659	19.185.882.109

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>13.414.917.866.681</b>	<b>13.818.623.615.954</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.057.279.870.393</b>	<b>987.879.766.318</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.057.279.870.393	987.879.766.318
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>740.686.520.817</b>	<b>15.027.315.346</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	338.190.912.969	11.160.745.443
222	Nguyên giá		373.961.634.614	42.260.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(35.770.721.645)	(31.099.345.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	402.495.607.848	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.320.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.824.662.533)	(10.953.700.478)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>64.015.367.552</b>	<b>64.783.427.072</b>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.648.902.720)	(10.880.843.200)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>107.284.759.637</b>	<b>743.336.805.838</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	107.284.759.637	743.336.805.838
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>10.508.984.097.959</b>	<b>11.071.131.097.959</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	9.857.616.990.959	9.851.350.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	651.367.107.000	1.219.780.107.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>936.667.250.323</b>	<b>936.465.203.421</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	931.680.179.768	931.478.132.866
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	4.987.070.555	4.987.070.555
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>24.196.094.419.368</b>	<b>23.357.437.348.159</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.154.568.612.182</b>	<b>13.716.578.976.182</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.640.282.341.909</b>	<b>9.062.742.736.228</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	96.802.352.228	112.378.033.608
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	235.283.127.317	179.575.332.935
314	4. Phải trả người lao động		9.294.381.646	8.904.140.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	128.214.894.629	100.382.596.112
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	6.787.778.015.569	7.851.329.821.839
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.341.456.689.867	782.680.676.017
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	37.861.971.562	23.901.126.134
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.514.286.270.273</b>	<b>4.653.836.239.954</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	3.437.480.136.718	3.692.524.590.304
338	2. Vay dài hạn	21	1.076.806.133.555	961.311.649.650
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.041.525.807.186</b>	<b>9.640.858.371.977</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>11.041.525.807.186</b>	<b>9.640.858.371.977</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.1	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	1.995.840.162.657	1.951.500.229.642
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.920.717.592.205	1.205.467.913.124
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		75.122.570.452	746.032.316.518
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>24.196.094.419.368</b>	<b>23.357.437.348.159</b>

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

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 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	172.754.162.713	194.696.367.824
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(9.808.222.126)	(21.199.735.773)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		162.945.940.587	173.496.632.051
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	202.055.213.558	528.227.161.405
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(194.607.198.567) (194.607.198.567)	(268.272.839.918) (248.987.784.606)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(5.856.061.491)	(7.242.122.410)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(85.580.333.697)	(77.957.228.654)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		78.957.560.390	348.251.602.474
31	9. Thu nhập khác	28	57.746.753.068	149.453.390
32	10. Chi phí khác	28	(12.183.783.716)	(10.728.447.978)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		45.562.969.352	(10.578.994.588)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.520.529.742	337.672.607.886
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(48.373.806.719)	(83.619.893.943)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		76.146.723.023	254.052.713.943

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>124.520.529.742</b>	<b>337.672.607.886</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	7.310.397.715	5.835.334.290
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.350.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.055.213.558)	(528.227.161.405)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	27	194.607.198.567	266.922.839.918
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>124.382.912.466</b>	<b>83.553.620.689</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(102.599.691.995)	1.883.658.623.110
10	Tăng hàng tồn kho		(189.980.483.202)	(13.736.685.003)
11	Giảm các khoản phải trả		(997.428.157.230)	(510.831.384.279)
12	Giảm chi phí trả trước		3.534.854.320	2.455.327.716
14	Tiền lãi vay đã trả		(169.692.057.105)	(208.924.994.011)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(632.401)	(130.076.110.702)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(4.164.772.386)	(4.341.035.176)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.335.948.027.533)</b>	<b>1.101.757.362.344</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		(35.802.416.256)	(24.412.481.888)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.853.000.000)	(310.562.000.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	55.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		4.475.536.346	1.921.606.583
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>5.820.120.090</b>	<b>(284.052.875.305)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23	1.342.646.330.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		779.975.059.082	476.465.441.742
34	Tiền trả nợ gốc vay		(107.704.561.327)	(1.335.329.736.960)

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 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.014.916.827.755	(858.864.295.218)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		684.788.920.312	(41.159.808.179)
60	Tiền đầu kỳ		504.770.435.103	254.645.598.293
70	Tiền cuối kỳ	5	1.189.559.355.415	213.485.790.114

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 275 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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 2024 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**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau :

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 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.

**3.9 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.

**3.10 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.

**3.11 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.13 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.

#### 3.14 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 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.

**3.16 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ*

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

*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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 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.

**3.18 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

***Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (“BIDICI”)***

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua Quyết định số 16/2024/HĐQT-QĐ về việc chuyển nhượng toàn bộ 111.720.000 cổ phần, trị giá theo mệnh giá là 1.117.200.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ của BIDICI với giá chuyển nhượng không thấp hơn 130% mệnh giá.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BIDICI cho Ông Nguyễn Trà Giang theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 769.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BIDICI được giảm từ 49% xuống 24%.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 199.500.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (*Thuyết minh số 24.2*).

**5. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	64.978.967	23.449.467
Tiền gửi ngân hàng	<u>1.189.494.376.448</u>	<u>504.746.985.636</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.189.559.355.415</u></b>	<b><u>504.770.435.103</u></b>

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 5% đến 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ các bên khác	2.561.473.601.973	2.311.498.091.152
- Ông Nguyễn Trà Giang (Thuyết minh số 4)	350.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	237.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")	-	72.286.337.294
- Khác	40.939.762.021	38.677.913.906
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.455.092.924	4.107.469.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.565.928.694.897</b>	<b>2.315.605.560.886</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.564.887.150.522</b>	<b>2.314.564.016.511</b>

Chi tiết các khoản phải thu được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất	1.925.748.146.750	1.925.748.146.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.814.400.000.000	1.814.400.000.000
- Các dự án khác	111.348.146.750	111.348.146.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL	174.170.000.000	204.170.000.000
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI (Thuyết minh số 4)	350.000.000.000	-
Khác	116.010.548.147	185.687.414.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.565.928.694.897</b>	<b>2.315.605.560.886</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	501.000.000.000	501.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa (iv)	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	136.627.303.944	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	127.601.781.314	-
Công ty Cổ phần Đức Khải (v)	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	66.225.813.243	6.275.784.160
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	51.259.971.935	-
Các khoản trả trước khác	6.882.015.678	10.597.059.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.138.759.900.688</b>	<b>767.035.858.515</b>

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m<sup>2</sup> thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).
- (v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>637.146.660.199</b>	<b>924.608.706.801</b>
Phải thu bên khác	589.700.696.563	887.307.132.924
- Sài Gòn - KL (i)	540.518.803.264	840.890.923.660
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	2.518.822.900	1.383.011.700
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
- Khác	16.263.070.399	14.633.197.564
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	47.445.963.636	37.301.573.877
<b>Dài hạn</b>	<b>1.057.279.870.393</b>	<b>987.879.766.318</b>
Phải thu bên khác	673.237.892.655	692.088.788.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	250.070.000.000	265.070.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	167.892.655	4.018.788.580
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	384.041.977.738	295.790.977.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.694.426.530.592</b>	<b>1.912.488.473.119</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.685.426.530.592</b>	<b>1.903.488.473.119</b>

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái 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.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản (*)	5.221.837.698.309	4.996.806.162.049
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.222.221.057.285</b>	<b>4.997.189.521.025</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quý 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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 (i)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	210.968.010.657	186.057.175.196
Dự án Bắc Hà Thanh	358.989.899.076	162.370.978.036
Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	6.607.390.965	6.173.691.762
Các dự án khác	36.844.935.887	33.776.855.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.221.837.698.309</u></b>	<b><u>4.996.806.162.049</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 2024 là 10.430.735.597 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 0 VND).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	4.473.001.528	4.270.954.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>931.680.179.768</u></b>	<b><u>931.478.132.866</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	331.701.543.666	-	-	331.701.543.666
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	331.701.543.666	5.383.225.593	36.876.865.355	373.961.634.614
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-	4.299.610.593	12.768.319.538	17.067.930.131
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(4.980.320.759)	(26.119.024.746)	(31.099.345.505)
Khấu hao trong kỳ	(2.211.343.624)	(132.574.502)	(2.327.458.014)	(4.671.376.140)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(2.211.343.624)	(5.112.895.261)	(28.446.482.760)	(35.770.721.645)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	402.904.834	10.757.840.609	11.160.745.443
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	329.490.200.042	270.330.332	8.430.382.595	338.190.912.969
<i>Trong đó:</i>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)	329.490.200.042	-	-	329.490.200.042

Toàn bộ quyền tài sản, lợi ích gắn liền và phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà Văn phòng tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>400.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>400.500.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>400.500.000.000</u>	<u>14.820.270.381</u>	<u>415.320.270.381</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.806.058.036	3.806.058.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.953.700.478)	(10.953.700.478)
Hao mòn trong kỳ	<u>-</u>	<u>(1.870.962.055)</u>	<u>(1.870.962.055)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>(12.824.662.533)</u>	<u>(12.824.662.533)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>-</u>	<u>3.866.569.903</u>	<u>3.866.569.903</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>400.500.000.000</u>	<u>1.995.607.848</u>	<u>402.495.607.848</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp     (Thuyết minh số 21)</i>	<u>400.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>400.500.000.000</u>

Quyền sử dụng đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 21).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<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 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	<u>-</u>	<u>(768.059.520)</u>	<u>(768.059.520)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>(11.648.902.720)</u>	<u>(11.648.902.720)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>7.306.972.991</u>	<u>57.476.454.081</u>	<u>64.783.427.072</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>7.306.972.991</u>	<u>56.708.394.561</u>	<u>64.015.367.552</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 2024. 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.147.509.445	5.914.082.044
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.825.250.034	1.716.597.834

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao (*)	85.082.094.054	85.082.094.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP - SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Tòa nhà văn phòng	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>107.284.759.637</u></b>	<b><u>743.336.805.838</u></b>

(\*) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình với số tiền 7.976.940.000 VND theo Công văn Số 4020/UBND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 và dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3144/SVHTT-KHTC ngày 3 tháng 7 năm 2024, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng.

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 2024 là 4.917.872.827 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 13.553.418.838 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	9.857.616.990.959	9.851.350.990.959
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	651.367.107.000	1.219.780.107.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.508.984.097.959</u></b>	<b><u>11.071.131.097.959</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Đầu tư vào công ty con**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	3.473.659.990.959	99,5	3.473.659.990.959
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	758.835.000.000	99	758.835.000.000
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 Ngõ Mây	94	221.498.000.000	94	215.232.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.857.616.990.959</b>		<b>9.851.350.990.959</b>

Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
% sở hữu	% sở hữu

**Công ty con gián tiếp**

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	99,4	99,4
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	99,4	99,4

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. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 221.498.000.000 VND trên phần vốn điều lệ đăng ký góp bởi Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long (“Cao Ốc Thiên Long”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Thiên Long là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	24	547.200.000.000	49	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	27	85.860.000.000	27	85.860.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	<u>18.307.107.000</u>	49	<u>16.720.107.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>651.367.107.000</u></b>		<b><u>1.219.780.107.000</u></b>

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (“Commonwealth Properties”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Commonwealth Properties 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 Commonwealth Properties là tư vấn, môi giới bất động sản, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (“Công trình PĐP”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 18.307.107.000 VND trên phần vốn điều lệ đăng ký góp bởi Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.853.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	5.964.407.973	4.053.229.485
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Phải trả đối tượng khác	16.758.246.197	31.745.106.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.802.352.228</b>	<b>112.378.033.608</b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	178.419.203.499	48.373.806.719	(632.401)	226.792.377.817
Thuế thu nhập cá nhân	1.057.258.764	7.670.178.628	(3.417.967.090)	5.309.470.302
Thuế giá trị gia tăng	-	52.611.051.251	(52.611.051.251)	-
Khác	98.870.672	3.187.279.198	(104.870.672)	3.181.279.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.575.332.935</b>	<b>111.842.315.796</b>	<b>(56.134.521.414)</b>	<b>235.283.127.317</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	19.185.882.109	55.865.549.411	(54.171.413.861)	20.880.017.659

(\*) Vào ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền là 178.419.203.498 VND.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng	80.317.462.667	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	29.101.279.372	52.843.277.338
Các khoản khác	18.796.152.590	22.603.966.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.214.894.629</b>	<b>100.382.596.112</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>VND</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Ông Hoàng Võ Anh Khoa (ii)	421.248.404.313	1.041.172.957.295
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Vận tải Biển Minh Hải (iii)	88.302.800.000	160.130.000.000
Công ty Cổ phần Alpha Apus (iv)	79.626.568.767	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")	36.294.095.940	36.294.095.940
Nhận ký quỹ, ký cược	14.200.000.000	14.200.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (v)	13.518.255.040	13.518.255.040
Các khoản phải trả khác	33.647.444.891	29.579.814.798
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	553.506.790.002	909.001.042.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.787.778.015.569</b>	<b>7.851.329.821.839</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.437.480.136.718	3.692.524.590.304

- (i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:
- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
  - Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
  - Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
  - Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.
- Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận Mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 và các Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 4 tháng 6 năm 2025.
- (iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận mượn tiền số 032023/TTMT/TBMH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 và Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 24 tháng 6 năm 2025.
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận Mượn tiền số 012023/TTVT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 và Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 17 tháng 6 năm 2025.
- (v) 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 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>782.680.676.017</b>	<b>330.230.225.177</b>	<b>(166.677.561.327)</b>	<b>395.223.350.000</b>	<b>1.341.456.689.867</b>
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	689.150.000.000	212.000.000.000	(70.000.000.000)	366.150.000.000	1.197.300.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	93.530.676.017	118.230.225.177	(96.677.561.327)	29.073.350.000	144.156.689.867
<b>Dài hạn</b>	<b>961.311.649.650</b>	<b>521.744.833.905</b>	<b>(11.027.000.000)</b>	<b>(395.223.350.000)</b>	<b>1.076.806.133.555</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	242.096.549.650	447.647.833.905	-	(29.073.350.000)	660.671.033.555
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	353.065.100.000	-	-	-	353.065.100.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	366.150.000.000	74.097.000.000	(11.027.000.000)	(366.150.000.000)	63.070.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.743.992.325.667</b>	<b>851.975.059.082</b>	<b>(177.704.561.327)</b>	<b>-</b>	<b>2.418.262.823.422</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 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	296.341.072.901	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12,13)
Khoản vay 2	68.206.318.086	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh.
Khoản vay 3	26.755.051.781	Từ ngày 6 tháng 9 năm 2024 đến ngày 8 tháng 10 năm 2024	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn</b>					
Khoản vay 1	413.525.280.654	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 7 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Tỉnh Bình Định	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Tỉnh Bình Định
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>804.827.723.422</u></b>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	144.156.689.867				
Dài hạn	660.671.033.555				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay các bên khác**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ông Vũ Dương Hiền</b>					
Khoản vay 1	115.000.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	12.020.540 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	6.229.297 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long</b>					
Khoản vay 1	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	10.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Ông Đoàn Đức Luyện</b>					
Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	4.180.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings</b>					
Khoản vay 1	63.070.000.000	Ngày 26 tháng 4 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
<b>Ông Vũ Xuân Cường</b>					
Khoản vay 1	38.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.972.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay các bên khác (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
<b>ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")</b>						
Khoản vay 1 (*)	732.300.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.260.370.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>				
Trong đó:						
Ngắn hạn	1.197.300.000.000					
Dài hạn	63.070.000.000					

(\*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty vào các ngày sau: (i) 2 năm sau ngày giải ngân hoặc (ii) 20 ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán; với tỷ giá hối đoái là 22.730 VND/USD và giá chuyển đổi là 119.879 VND/cổ phiếu. Trường hợp cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu với giá hoán đổi là 20.000 VND để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay, dự kiến sẽ thực hiện vào cuối năm 2024. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình làm việc với ACA để thống nhất thời điểm hoán đổi.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	23.901.126.134	28.527.658.748
Tăng	18.125.617.814	2.480.000.000
Giảm	<u>(4.164.772.386)</u>	<u>(4.341.035.176)</u>
Số cuối kỳ	<u>37.861.971.562</u>	<u>26.666.623.572</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình tăng giảm 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 2023</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	254.052.713.943	254.052.713.943
- Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.480.000.000)	(2.480.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>230.128.842.335</u>	<u>1.457.040.627.067</u>	<u>8.475.311.959.402</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
- Phát hành cổ phiếu (*)	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	76.146.723.023	76.146.723.023
- Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(13.681.172.194)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.681.172.194)	(13.681.172.194)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.444.445.620)	(4.444.445.620)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>70.474.800.000</u>	<u>243.810.014.529</u>	<u>1.995.840.162.657</u>	<u>11.041.525.807.186</u>

(\*) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 134.329.243 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2023, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 48/2023/HĐQT-QĐ ngày 30 tháng 11 năm 2023. Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 37 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.388.108.400.000 VND tăng lên 8.731.400.830.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
Tăng trong kỳ	1.343.292.430.000	-
Số cuối kỳ	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>6.716.462.190.000</u>

**23.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>873.140.083</b>	<b>738.810.840</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</b>	<b>873.140.083</b>	<b>738.810.840</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	873.140.083	738.810.840
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>873.140.083</b>	<b>738.810.840</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	873.140.083	738.810.840

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b><u>172.754.162.713</u></b>	<b><u>194.696.367.824</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	159.334.200.616	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.272.452.652	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.147.509.445	5.914.082.044
Doanh thu chuyển nhượng đất	-	188.782.285.780
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	170.452.288.770	194.696.367.824
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.301.873.943	-

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	199.500.000.000	527.295.863.325
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.555.213.558	931.298.080
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>202.055.213.558</u></b>	<b><u>528.227.161.405</u></b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.982.972.092	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.825.250.034	1.716.597.834
Giá vốn chuyển nhượng đất	-	19.483.137.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.808.222.126</u></b>	<b><u>21.199.735.773</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>5.856.061.491</b>	<b>7.242.122.410</b>
Lương nhân viên	3.686.266.444	1.490.208.412
Chi phí quảng cáo	1.916.308.547	5.457.450.198
Chi phí bán hàng khác	253.486.500	294.463.800
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>85.580.333.697</b>	<b>77.957.228.654</b>
Lương nhân viên	50.155.935.299	46.015.134.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.548.543.486	21.336.453.549
Khấu hao và hao mòn	5.852.573.036	4.377.509.640
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.023.281.876	6.228.130.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.436.395.188</b>	<b>85.199.351.064</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Chi phí lãi vay	194.607.198.567	248.987.784.606
Chi phí phát hành trái phiếu	-	17.935.055.312
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.607.198.567</b>	<b>268.272.839.918</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>57.746.753.068</b>	<b>149.453.390</b>
Lãi phạt trả chậm theo hợp đồng (*)	57.678.422.310	-
Các khoản khác	68.330.758	149.453.390
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.183.783.716</b>	<b>10.728.447.978</b>
Lãi trả chậm ước tính	7.576.737.909	10.723.775.978
Phạt vi phạm hợp đồng	4.325.142.259	-
Các khoản khác	281.903.548	4.672.000
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>45.562.969.352</b>	<b>(10.578.994.588)</b>

(\*) Đây là khoản lãi chậm thanh toán từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022, đến hạn ngày 6 tháng 7 năm 2023 với lãi phạt là 18%/năm (Thuyết minh số 9).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng	189.982.324.657	31.634.822.942
Lương nhân viên	53.842.201.743	47.505.342.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.464.852.033	26.793.903.747
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 10</i> )	10.430.735.597	-
Khấu hao và hao mòn ( <i>Thuyết minh số 12, 13 và 14</i> )	7.310.397.715	5.835.334.290
Chi phí khác	12.276.768.376	6.522.594.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>293.307.280.121</u></b>	<b><u>118.291.998.656</u></b>

**30. 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.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>48.373.806.719</u>	<u>83.619.893.943</u>

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 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>124.520.529.742</u></b>	<b><u>337.672.607.886</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	24.904.105.948	67.534.521.577
<i>Điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	21.729.095.910	13.668.951.524
Chi phí không được trừ	1.739.972.461	2.416.420.842
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>48.373.806.719</u></b>	<b><u>83.619.893.943</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.2 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.

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí phải trả	4.987.070.555	4.987.070.555	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.987.070.555</b>	<b>4.987.070.555</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

VND

**30.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

Năm phát sinh (*)	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024	
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2023	2028	61.006.710.339	-	61.006.710.339
2024	2029	108.645.479.547	-	108.645.479.547
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>169.652.189.886</b>	<b>-</b>	<b>169.652.189.886</b>

VND

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được khấu trừ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 61.006.710.339 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	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 Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
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
KCN Phát Đạt	Công ty con đến ngày 16 tháng 11 năm 2023
Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Commonwealth Properties	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cao Ốc Thiên Long	Hoàn tiền mượn	219.013.074.085	-
	Cho mượn	33.235.000.000	-
	Lãi tiền vay	26.731.482.359	-
	Trả lãi vay	21.767.225.915	-
	Cung cấp dịch vụ	1.726.061.241	-
	Lãi cho vay	21.845.205	-
	Ngô Mây	Cho mượn	40.000.000.000
	Góp vốn	6.266.000.000	11.850.000.000
	Cung cấp dịch vụ	495.511.981	-
	Lãi cho vay	24.657.534	-
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi tiền vay	36.954.016.172	-
	Trả lãi vay	27.258.183.457	-
	Hoàn tiền mượn	13.006.316.543	-
	Cho mượn	2.465.000.000	-
	Lãi cho vay	742.877	-
Bến Thành - Long Hải	Lãi tiền vay	33.972.075.224	33.598.755.715
	Trả lãi vay	2.394.000.000	773.624.000
AKYN	Lãi tiền vay	23.543.245.246	11.861.917.808
	Trả lãi vay	5.696.568.000	-
	Vay	-	410.000.000.000
	Hoàn tiền mượn	-	48.422.000.000
	Mượn tiền	-	2.900.000.000
Bắc Cường	Hoàn tiền mượn	23.025.062.958	16.260.000.000
	Trả lãi vay	3.443.937.042	-
	Lãi tiền vay	3.124.298.305	2.842.174.246
	Góp vốn	-	189.314.000.000
	Mượn tiền	-	177.484.000.000
	Thu tạm ứng	-	10.621.000.000
Commonwealth Properties	Cho mượn	13.805.600.000	8.476.466.301
	Thu tiền cho mượn	3.454.800.000	-
	Thu tiền lãi cho vay	1.461.235.623	-
	Lãi cho vay	1.207.579.766	-
	Hoàn tiền mượn	-	77.886.000.000
	Trả lãi vay	-	3.962.533.699
	Lãi tiền vay	-	648.227.408
	Góp vốn	-	180.000.000
Serenity	Tạm ứng phát triển dự án	9.049.000.000	19.170.000.000
	Cung cấp dịch vụ	80.300.721	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Coinin	Tạm ứng phát triển dự án	2.945.000.000	776.025.000
Công trình PĐP	Góp vốn	1.587.000.000	1.532.000.000
ĐK Phú Quốc	Tiền lãi đầu tư	775.789.600	492.910.816
	Tạm ứng phát triển dự án	557.000.000	10.000.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	583.000.000	1.010.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Lãi tiền vay	240.544.960	-
	Mượn tiền	-	218.137.398.954
	Thu tạm ứng	-	63.182.066.015
	Tạm ứng phát triển dự án	-	16.220.904.574
	Trả lãi vay	-	6.566.095.426
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	230.240.151	-
KCN Phát Đạt	Lãi tiền vay	-	43.936.320.546
	Trả lãi vay	-	1.370.000.000
	Hoàn tiền mượn	-	1.105.000.000
BIDICI	Hoàn tiền mượn	-	157.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	967.887.500	965.977.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	300.000.000	240.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	-	1.597.600.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	242.000.000	244.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	-	240.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	240.000.000	240.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	240.000.000	-
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	240.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	2.821.234.415	2.814.149.999
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	1.656.599.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.164.036.500	1.162.300.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.164.036.500	918.650.001
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	962.526.085	837.800.001
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	721.000.000	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	702.218.750
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	637.403.000	600.812.500
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	262.950.000	-
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	-	446.000.001
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	-	348.666.668
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.379.673.000</b>	<b>11.598.174.920</b>

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Cao Ốc Thiên Long	Cung cấp dịch vụ	2.798.334.579	934.188.439
Ngô Mây	Cung cấp dịch vụ	901.705.507	366.552.568
Serenity	Cung cấp dịch vụ	364.461.490	277.736.711
Coinin	Cung cấp dịch vụ	276.947.316	276.947.316
Bắc Cường	Cung cấp dịch vụ	113.644.032	113.644.032
ĐK Phú Quốc	Cung cấp dịch vụ	-	2.138.400.668
		<b>4.455.092.924</b>	<b>4.107.469.734</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Commonwealth Properties	Cho vay	46.812.794.959	36.461.994.959
	Lãi cho vay	585.923.061	839.578.918
Ngô Mây	Lãi cho vay	24.657.534	-
Cao Ốc Thiên Long	Lãi cho vay	21.845.205	-
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi cho vay	742.877	-
		<b>47.445.963.636</b>	<b>37.301.573.877</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Serenity (i)	HĐHTĐT	134.441.276.326	125.392.276.326
Coinin (ii)	HĐHTĐT	131.766.101.412	128.821.101.412
ĐK Phú Quốc (iii)	HĐHTĐT	42.134.600.000	41.577.600.000
Ngô Mây (iv)	Cho vay	40.000.000.000	-
Cao Ốc Thiên Long (v)	Cho vay	33.235.000.000	-
Cao Ốc Hòa Phú (vi)	Cho vay	2.465.000.000	-
		<b>384.041.977.738</b>	<b>295.790.977.738</b>

- (i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.
- (iv) Số dư thể hiện khoản Ngô Mây mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Trung Tâm Thương mại Dịch vụ Khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).
- (v) Số dư thể hiện khoản Cao Ốc Thiên Long mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
- (vi) Số dư thể hiện khoản Cao Ốc Hòa Phú mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
BIDICI (i)	Mượn tiền	341.330.000.000	760.830.000.000
Bến Thành - Long Hải	Lãi đi vay	121.856.740.937	90.278.665.713
AKYN	Lãi đi vay	53.560.197.597	35.713.520.351
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi đi vay	18.876.516.172	9.180.683.457
Cao Ốc Thiên Long	Lãi đi vay	12.559.666.567	7.595.410.123
Cao Ốc Bình Dương	Lãi đi vay	3.433.020.438	3.192.475.478
Bắc Cường	Lãi đi vay	1.490.648.291	1.810.287.028
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
		<b>553.506.790.002</b>	<b>909.001.042.150</b>

**Phải trả dài hạn khác**

Bến Thành - Long Hải (ii)	Mượn tiền	1.362.616.204.000	1.362.616.204.000
Cao Ốc Hòa Phú (iii)	Mượn tiền	1.142.119.054.699	1.155.125.371.242
Cao Ốc Thiên Long (iv)	Mượn tiền	793.221.910.241	1.012.234.984.326
Bắc Cường (v)	Mượn tiền	114.713.675.008	137.738.737.966
BIDICI (i)	Mượn tiền	20.950.000.000	20.950.000.000
Cao Ốc Bình Dương (vi)	Mượn tiền	3.859.292.770	3.859.292.770
		<b>3.437.480.136.718</b>	<b>3.692.524.590.304</b>

**Vay dài hạn**

AKYN (vii)	Vay	<b>353.065.100.000</b>	<b>353.065.100.000</b>
------------	-----	------------------------	------------------------

- (i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ ngày 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5.5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

- (v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.
- (vi) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.
- (vii) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

**32. CÁC CAM KẾT**

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cam kết xây dựng các dự án	1.030.085.489.182	736.560.805.643
Cam kết góp vốn	1.210.394.893.000	1.203.247.893.000
Ngô Máy	831.772.000.000	838.038.000.000
Đoàn Ánh Dương	249.930.000.000	234.930.000.000
Công trình PDP	128.692.893.000	130.279.893.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.240.480.382.182</b>	<b>1.939.808.698.643</b>

**32.2 Cam kết thuê hoạt động**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	2.371.622.400	12.486.388.500
Trên 1 đến 5 năm	-	395.270.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.371.622.400</b>	<b>12.881.658.900</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 19/2024/HĐQT-QĐ ngày 22 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc tạm dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và hủy Quyết định của Hội đồng Quản trị số 18/2024/HĐQT-QĐ ngày 5 tháng 7 năm 2024 để ưu tiên tập trung thực hiện việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo Phương án được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Ngoài sự kiện được nêu trên và các sự kiện được nêu ở Thuyết minh số 15 và Thuyết minh số 18, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

