

**Công Ty Cổ Phần Đầu Tư
Thương Mại Bất Động Sản
An Dương Thảo Điền**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

- Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62754816 Fax: 028 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62752316 Fax: 028 38226826

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 đã soát xét

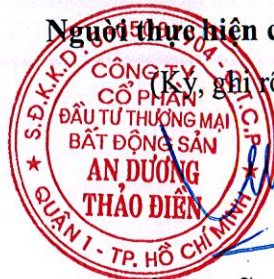
Giải trình chênh lệch số liệu BCTC bán niên năm 2023 so với cùng kỳ năm 2022

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người thực hiện công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Số: ~~1.2.08.23~~/CV-HAR

(V/v: Giải trình chênh lệch số liệu của BCTC bán niên 2023
so với Báo cáo tài chính bán niên đã soát xét năm 2022)

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

- Căn cứ vào Thông tư số 96/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán 6 tháng đầu năm 2023 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2022 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR). Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

1. Chênh lệch số liệu KQKD giữa niên độ 2023 so với cùng kỳ năm 2022:

| Chỉ tiêu | 30/6/2023 đã soát xét | 30/6/2022 đã soát xét |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Tổng Doanh thu | 34.421.468.430 | 21.458.425.849 |
| 2. Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp | 28.625.200.892 | 1.317.975.738 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 28.625.200.892 | 1.023.664.867 |

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2023 tăng so với cùng kỳ báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2022 của Báo cáo tài chính Công ty là do :

Trong 06 tháng đầu năm 2023 công ty ghi nhận doanh thu tài chính tăng cao từ các nguồn chia cổ tức từ công ty con, công ty liên kết, hoạt động thanh lý và cho vay ngắn hạn. Do đó, dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty có xu hướng giảm do tình hình kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng còn tồn tại nhiều khó khăn, thách thức, yếu tố doanh thu tài chính tăng mạnh kết hợp với việc Công ty đã tất toán trước hạn các lô trái phiếu, không còn gánh nặng chi phí tài chính, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của báo cáo soát xét 06 tháng đầu năm 2023 tăng đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.



Công ty chúng tôi xin cam kết số liệu trên là đúng với sự thật, và đồng thời cam kết sẽ tuân thủ đúng quy định về CBTT.

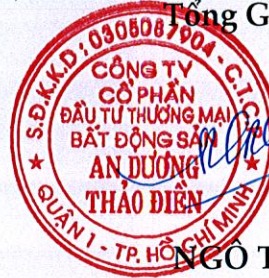
Trân trọng cảm ơn!

TP HCM, ngày 12/ tháng 08 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP



NGÔ TỔ GIAO



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023



Tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

| | |
|---------------------|------------|
| Ông Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên |
| Bà Ngô Tố Giao | Thành viên |
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Thành viên |

Ủy ban Kiểm toán

| | |
|--------------------|------------|
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Trưởng ban |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên |

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

| | |
|----------------|---------------|
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc |
|----------------|---------------|

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



NGÔ TỎ GIAO

Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Số: 396/2023/UHY-HN/BCSX

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản
An Dương Thảo Điền
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã tiến hành Soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Đặng Minh Đức

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2023



UHY

Mẫu số B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2023

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 292.817.793.755 | 262.885.207.031 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 53.012.641.183 | 33.472.306.256 |
| Tiền | 111 | | 53.012.641.183 | 33.472.306.256 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 239.510.841.701 | 229.116.078.655 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 21.040.619.891 | 16.333.069.500 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 1.650.000 | 98.850.000 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 7 | 155.500.000.000 | 115.500.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 64.067.544.660 | 98.111.996.905 |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (1.098.972.850) | (927.837.750) |
| Hàng tồn kho | 140 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 294.310.871 | 296.822.120 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | 2.511.249 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 294.310.871 | 294.310.871 |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 772.194.572.617 | 857.747.667.609 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | 83.000.000.000 |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 8 | - | 83.000.000.000 |
| Tài sản cố định | 220 | 10 | 82.543.943.337 | 82.875.135.711 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 3.717.903.337 | 4.049.095.711 |
| - Nguyên giá | 222 | | 5.125.763.576 | 5.125.763.576 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.407.860.239) | (1.076.667.865) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 12 | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | - |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 11 | 274.810.085.796 | 276.928.488.414 |
| - Nguyên giá | 231 | | 298.551.203.185 | 298.551.203.185 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (23.741.117.389) | (21.622.714.771) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 945.047.728 | 945.047.728 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 13 | 945.047.728 | 945.047.728 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5 | 413.895.495.756 | 413.895.495.756 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 393.048.589.422 | 393.048.589.422 |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | | 24.029.410.000 | 24.029.410.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (3.182.503.666) | (3.182.503.666) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | 103.500.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | - | 103.500.000 |
| TỔNG TÀI SẢN | 270 | | 1.065.012.366.372 | 1.120.632.874.640 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30/06/2023

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 5.088.847.286 | 89.334.556.446 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 4.010.447.286 | 87.795.356.446 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 887.768.480 | 1.034.412.480 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 64.126.724 | 42.544.713 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 15 | 833.074.353 | 456.123.978 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 89.325.000 | 193.001.331 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | - | 3.947.675.223 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 1.214.552.729 | 1.399.859.829 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 16 | 921.600.000 | 80.721.738.892 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 1.078.400.000 | 1.539.200.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 16 | 1.078.400.000 | 1.539.200.000 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.059.923.519.086 | 1.031.298.318.194 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 19 | 1.059.923.519.086 | 1.031.298.318.194 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (469.161.000) | (469.161.000) |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (23.808.309.790) | (23.808.309.790) |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 70.699.989.876 | 42.074.788.984 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 42.074.788.984 | 85.866.370.310 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 28.625.200.892 | (43.791.581.326) |
| Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.065.012.366.372 | 1.120.632.874.640 |

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

Mẫu số B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023 | Từ 01/01/2022 |
|---|-------|-------------|----------------|----------------|
| | | | đến 30/06/2023 | đến 30/06/2022 |
| | | | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 20 | 9.808.388.470 | 18.894.375.724 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 9.808.388.470 | 18.894.375.724 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 21 | 2.776.953.177 | 6.779.467.226 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 7.031.435.293 | 12.114.908.498 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 22 | 24.613.079.960 | 831.343.675 |
| Chi phí tài chính | 22 | 23 | 833.850.729 | 10.752.410.372 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 793.511.035 | 10.509.041.095 |
| Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | 2.181.678.930 | 2.592.009.597 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 28.628.985.594 | (398.167.796) |
| Thu nhập khác | 31 | 25 | - | 1.732.706.450 |
| Chi phí khác | 32 | 26 | 3.784.702 | 16.562.916 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | (3.784.702) | 1.716.143.534 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 28.625.200.892 | 1.317.975.738 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 27 | - | 294.310.871 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 28.625.200.892 | 1.023.664.867 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | 299 | 11 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | 299 | 11 |

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Ngô Tô Giao

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023 | Từ 01/01/2022 |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | đến 30/06/2023 | đến 30/06/2022 |
| | | | VND | VND |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 1 | | 28.625.200.892 | 1.317.975.738 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 2.449.594.992 | 4.993.547.046 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 171.135.100 | 995.427.093 |
| (Lãi) hoạt động đầu tư | 05 | | (16.313.075.463) | (2.503.914.736) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 793.511.035 | 10.620.499.429 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 15.726.366.556 | 15.423.534.570 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 118.862.041.609 | (3.476.991.980) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | - | - |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (115.999.154) | 123.513.872 |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 106.011.249 | (121.078.755) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (4.662.282.149) | (10.669.726.025) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | - | (424.937.603) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 129.916.138.111 | 854.314.079 |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 710.000.000 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (40.000.000.000) | (28.300.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 15.316.000.000 |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 9.885.135.708 | 26.402.671 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (30.114.864.292) | (12.247.597.329) |

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023 | Từ 01/01/2022 |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | đến 30/06/2023 | đến 30/06/2022 |
| | | | VND | VND |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 199.861.108 | - |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (80.460.800.000) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (80.260.938.892) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 19.540.334.927 | (11.393.283.250) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 4 | 33.472.306.256 | 18.276.266.650 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 4 | 53.012.641.183 | 6.882.983.400 |

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2023 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dật, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất trong tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy..

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

1.6 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY

Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:

| | Tỷ lệ lợi ích trực tiếp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | | | |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng | 21% | 21% | Thương mại, dịch vụ |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông | 48,68% | 48,68% | Sản xuất, Thương mại |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | |
| - Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes | 5,59% | 5,59% | Kinh doanh Bất động sản, xây dựng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này:

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty liên doanh, liên kết.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

| <i>Loại tài sản</i> | <i>Thời gian sử dụng (năm)</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 |
| - Tài sản cố định khác | 03 - 08 |

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất và phần mềm máy vi tính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 8 năm.
Tính đến thời điểm 30/06/2022, Công ty đã tiến hành thanh lý đối với phần mềm máy tính.

3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao.

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.14 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty là doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nếu Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê một lần thì trình bày thêm đoạn sau:

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Trong kỳ Công ty hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực cho thuê bất động sản tại Việt Nam nên công ty không lập báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 2.816.138.238 | 2.206.426.285 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 50.196.502.945 | 31.265.879.971 |
| Cộng | 53.012.641.183 | 33.472.306.256 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 393.048.589.422 | (3.182.503.666) | 393.048.589.422 | (3.182.503.666) |
| + Công ty Cổ phần sản xuất và Thương mại Phương Đông | 363.640.054.755 | - | 363.640.054.755 | - |
| + Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng | 29.408.534.667 | (3.182.503.666) | 29.408.534.667 | (3.182.503.666) |
| - Đầu tư vào đơn vị khác | 24.029.410.000 | - | 24.029.410.000 | - |
| + Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes | 24.029.410.000 | - | 24.029.410.000 | - |
| Cộng | 417.077.999.422 | (3.182.503.666) | 417.077.999.422 | (3.182.503.666) |

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 30/06/2023. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2023 như sau:

| Mối quan hệ | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| - Công ty CP Cơ khí Ngân hàng - Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông - Công ty CP Phát triển nhà G Homes | TP. Hồ Chí Minh | 21% | 21% | Thương mại, dịch vụ |
| | TP. Hồ Chí Minh | 48,68% | 48,68% | Sản xuất, Thương mại |
| | TP. Hồ Chí Minh | 5,59% | 5,59% | Kinh doanh BĐS, xây dựng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 21.040.619.891 | (1.098.972.850) | 16.333.069.500 | (927.837.750) |
| - Công ty Cổ phần Glenwood Horeca | 19.684.894.000 | - | 14.977.394.000 | - |
| - Các khách hàng khác | 1.355.725.891 | (1.098.972.850) | 1.355.675.500 | (927.837.750) |
| Cộng | 21.040.619.891 | (1.098.972.850) | 16.333.069.500 | (927.837.750) |

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|-----------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 155.500.000.000 | - | 115.500.000.000 | - |
| - Ông Lê Văn Giàu | 115.500.000.000 | - | 115.500.000.000 | - |
| - Bà Bùi Thị Ngọc Lan | 40.000.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 155.500.000.000 | - | 115.500.000.000 | - |

(*) Hợp đồng cho vay số 171222/HDCV ngày 17/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Lê Văn Giàu với giá trị 115.500.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 54, tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, diện tích sử dụng 14.245 m2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm

(**) Thỏa thuận cho vay 01/4/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Bùi Thị Ngọc Lan với giá trị 40.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 65/1 Khu phố 2, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|-------------------------------|------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| a) Ngán hạn | 1.650.000 | - | 98.850.000 | - |
| - Các khách hàng khác | 1.650.000 | - | 98.850.000 | - |
| b) Dài hạn | - | - | 83.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Saigon Retreat | - | - | 83.000.000.000 | - |
| Cộng | 1.650.000 | - | 83.098.850.000 | - |

9. PHẢI THU NGÁN HẠN KHÁC

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngán hạn | 64.067.544.660 | - | 98.111.996.905 | - |
| - Tạm ứng | 57.500.000 | - | 27.500.000 | - |
| - Phải thu lãi dự thu tiền cho vay | 8.145.698.660 | - | 1.717.758.905 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 26.250.000 | - | 26.250.000 | - |
| - Phải thu khác | 55.838.096.000 | - | 96.340.488.000 | - |
| Nguyễn Lưu Như Ý | 5.936.392.000 | - | 11.872.784.000 | - |
| Phạm Ngọc Hải | 42.482.704.000 | - | 75.982.704.000 | - |
| Huyền Tường Vy | 4.441.000.000 | - | 4.441.000.000 | - |
| Vũ Thu Hà | 2.978.000.000 | - | 2.978.000.000 | - |
| Các khoản khác | - | - | 1.066.000.000 | - |
| Cộng | 64.067.544.660 | - | 98.111.996.905 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ HH khác | Cộng |
|------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| 01/01/2023 | - | 254.511.758 | 4.782.268.182 | - | 88.983.636 | 5.125.763.576 |
| 30/06/2023 | - | 254.511.758 | 4.782.268.182 | - | 88.983.636 | 5.125.763.576 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | |
| 01/01/2023 | - | (254.511.758) | (733.172.471) | - | (88.983.636) | (1.076.667.865) |
| - Khấu hao trong kỳ | - | - | (331.192.374) | - | - | (331.192.374) |
| 30/06/2023 | - | (254.511.758) | (1.064.364.845) | - | (88.983.636) | (1.407.860.239) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| 01/01/2023 | - | - | 4.049.095.711 | - | - | 4.049.095.711 |
| 30/06/2023 | - | - | 3.717.903.337 | - | - | 3.717.903.337 |

- Nguyên giá của Tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm 30/06/2023 là: 343.495.394 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ HH thế chấp là 2.309.166.663 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

NGUYÊN GIÁ

- Quyền sử dụng đất
- Nhà

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

- Nhà

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

- Quyền sử dụng đất
- Nhà

| | 1/1/2023 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | 30/06/2022 |
|--|------------------|-----------------|---------------|------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| | 298.551.203.185 | - | - | 298.551.203.185 |
| | 142.135.275.709 | - | - | 142.135.275.709 |
| | 156.415.927.476 | - | - | 156.415.927.476 |
| | (21.622.714.771) | (2.118.402.618) | - | (23.741.117.389) |
| | (21.622.714.771) | (2.118.402.618) | - | (23.741.117.389) |
| | 276.928.488.414 | - | - | 274.810.085.796 |
| | 142.135.275.709 | - | - | 142.135.275.709 |
| | 134.793.212.705 | - | - | 132.674.810.087 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất <u>VND</u> | TSCĐ vô hình khác <u>VND</u> | Cộng <u>VND</u> |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| 01/01/2023 | 78.826.040.000 | - | 78.826.040.000 |
| 30/6/2023 | 78.826.040.000 | - | 78.826.040.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | | |
| 1/1/2023 | - | - | - |
| - Khấu hao trong kỳ | - | - | - |
| 30/6/2023 | - | - | - |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| 01/01/2023 | 78.826.040.000 | - | 78.826.040.000 |
| 30/6/2023 | 78.826.040.000 | - | 78.826.040.000 |

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG DÀI HẠN

| | 30/06/2023 <u>VND</u> | 01/01/2023 <u>VND</u> |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Khách sạn Glenwood City Resort 2 | 611.625.000 | 611.625.000 |
| - Khu du lịch Lộc An | 333.422.728 | 333.422.728 |
| Cộng | 945.047.728 | 945.047.728 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Ngắn hạn | 887.768.480 | 887.768.480 | 1.034.412.480 | 1.034.412.480 |
| - Công ty Cổ phần Đầu Tư BĐS Phát An Gia | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 |
| - Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát | 226.704.500 | 226.704.500 | 226.704.500 | 226.704.500 |
| - Các khách hàng khác | 161.063.980 | 161.063.980 | 307.707.980 | 307.707.980 |
| Cộng | 887.768.480 | 887.768.480 | 1.034.412.480 | 1.034.412.480 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2023 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 30/06/2023 |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 378.861.251 | 830.724.805 | 396.161.169 | 813.424.887 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 77.262.727 | 47.227.100 | 104.840.361 | 19.649.466 |
| | 456.123.978 | 877.951.905 | 501.001.530 | 833.074.353 |
| | 01/01/2023 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 30/06/2023 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế và các khoản phải thu | | | | |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 294.310.871 | - | - | 294.310.871 |
| | 294.310.871 | - | - | 294.310.871 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| Nội dung | 30/06/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm |
| Vay ngắn hạn | 921.600.000 | 921.600.000 | 660.661.108 | 80.460.800.000 |
| Trái phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*) | - | - | 199.861.108 | 80.000.000.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (**) | 921.600.000 | 921.600.000 | 460.800.000 | 460.800.000 |
| Vay dài hạn | 1.078.400.000 | 1.078.400.000 | - | 460.800.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (**) | 1.078.400.000 | 1.078.400.000 | - | 460.800.000 |
| Cộng | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 660.661.108 | 80.921.600.000 |
| | | | | 82.260.938.892 |
| | | | | 80.721.738.892 |
| | | | | 79.800.138.892 |
| | | | | 921.600.000 |
| | | | | 1.539.200.000 |
| | | | | 1.539.200.000 |
| | | | | 82.260.938.892 |

(*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 48 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

(**) Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|------------------------------|------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | - | 3.947.675.223 |
| - Chi phí lãi vay | - | 3.868.771.114 |
| - Các khoản trích trước khác | - | 78.904.109 |
| Cộng | - | 3.947.675.223 |

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/06/2023 | 01/01/2023 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 1.214.552.729 | 1.399.859.829 |
| - Kinh phí công đoàn | 58.624.729 | 57.796.329 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 155.928.000 | 241.563.500 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.000.000.000 | 1.100.500.000 |
| Cộng | 1.214.552.729 | 1.399.859.829 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01/01/2022 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 85.866.370.310 | 1.075.089.899.520 |
| - Lãi trong năm trước | - | - | - | (43.791.581.326) | (43.791.581.326) |
| 31/12/2022 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 42.074.788.984 | 1.031.298.318.194 |
| 01/01/2023 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 42.074.788.984 | 1.031.298.318.194 |
| - Lãi trong năm nay | - | - | - | 28.625.200.892 | 28.625.200.892 |
| 30/06/2023 | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 70.699.989.876 | 1.059.923.519.086 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|-----------------------------|--|--|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu kỳ | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp cuối kỳ | 1.013.501.000.000 | 1.013.501.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

19.3 CỔ PHIẾU

| | 30/06/2023 CP | 01/01/2023 CP |
|---|------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 101.350.100 | 101.350.100 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 101.350.100 | 101.350.100 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 101.350.100 | 101.350.100 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 5.666.010 | 5.666.010 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 5.666.010 | 5.666.010 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 95.684.090 | 95.684.090 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 95.684.090 | 95.684.090 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND |
|------------------------------|--|--|
| Doanh thu | 9.808.388.470 | 18.894.375.724 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 9.808.388.470 | 18.894.375.724 |
| Cộng | 9.808.388.470 | 18.894.375.724 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.776.953.177 | 6.779.467.226 |
| Cộng | 2.776.953.177 | 6.779.467.226 |

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 8.148.080.329 | 831.343.675 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 8.164.995.134 | - |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | 8.300.004.497 | - |
| Cộng | 24.613.079.960 | 831.343.675 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 793.511.035 | 10.509.041.095 |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | 131.910.943 |
| - Chi phí tài chính khác | 40.339.694 | 111.458.334 |
| Cộng | 833.850.729 | 10.752.410.372 |

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i> | 2.181.678.930 | 2.592.009.597 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 861.988.364 | 869.491.349 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 20.095.221 | 23.383.254 |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định | 331.192.374 | 409.743.754 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 4.000.000 | - |
| - Chi phí dự phòng | 171.135.100 | 863.516.150 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 370.139.185 | 221.925.275 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 423.128.686 | 203.949.815 |
| Cộng | 2.181.678.930 | 2.592.009.597 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

25. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | 1.672.571.061 |
| - Các khoản khác | - | 60.135.389 |
| | - | 1.732.706.450 |

26. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Các khoản bị phạt | 3.784.702 | 16.562.916 |
| | 3.784.702 | 16.562.916 |

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 28.625.200.892 | 1.317.975.738 |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ | 66.784.702 | 153.578.617 |
| - Khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất | 63.000.000 | - |
| - Các khoản chi phí (phạt) | 3.784.702 | 153.578.617 |
| Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | 28.691.985.594 | - |
| - Chuyển lỗ năm trước | 20.526.990.460 | - |
| - Cổ tức lợi nhuận được chia | 8.164.995.134 | - |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong năm | - | 1.471.554.355 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Thuế TNDN phải trả ước tính | - | 294.310.871 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | 294.310.871 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí nguyên vật liệu | - | 23.383.254 |
| - Chi phí nhân công | 861.988.364 | 869.491.349 |
| - Khấu hao tài sản cố định | 2.449.594.992 | 4.869.691.936 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.047.903.127 | 2.540.274.107 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 428.010.524 | 1.068.636.177 |
| - Chi phí dự phòng | 171.135.100 | - |
| | 4.958.632.107 | 9.371.476.823 |

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ

| Họ và tên | Chức vụ | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc | | | |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Tổng Giám đốc | - | 263.491.236 |
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 132.250.000 | - |
| Thù Lao Hội đồng Quản trị | | | |
| Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch | - | 236.844.000 |
| Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên | - | 203.040.000 |
| Bùi Đức Nhân | Thành viên | 90.450.000 | 54.000.000 |
| Nguyễn Hoài Anh | Thành viên | - | 24.750.000 |
| Nguyễn Hải Thanh Bình | Thành viên | - | 60.000.000 |
| Ngô Tố Giao | Thành viên | 30.000.000 | - |
| TỔNG | | 252.700.000 | 842.125.236 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

29.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được soát xét.

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Ngô Tố Giao