

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("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 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, sản phẩm giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, 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 Mạnh	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên độc lập
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc

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 Trương Minh Thuận.

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 Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11658750/66921753/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3040-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.200.006.968.064	2.175.505.419.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	100.982.669.069	110.771.473.977
111	1. Tiền		100.982.669.069	83.771.473.977
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	27.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		369.327.054.849	334.040.988.394
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	135.020.635.023	137.952.413.783
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	155.320.526.802	125.180.862.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	13.495.984.676	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	84.462.739.606	89.880.543.451
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.972.831.258)	(18.972.831.258)
140	III. Hàng tồn kho		1.720.443.957.031	1.715.706.176.718
141	1. Hàng tồn kho	8	1.733.080.051.368	1.728.342.271.055
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8	(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		9.253.287.115	14.986.780.477
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.694.829.509	4.345.875.167
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	6.558.457.606	10.640.905.310

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.950.322.280.778	1.999.671.671.031
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.893.000.000	11.893.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	14.554.060.000	14.554.060.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		1.213.049.254.706	1.243.573.707.401
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	750.530.854.815	778.359.960.629
222	Nguyên giá		879.382.812.821	880.562.928.953
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(128.851.958.006)	(102.202.968.324)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	462.518.399.891	465.213.746.772
228	Nguyên giá		477.586.649.235	477.331.651.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.068.249.344)	(12.117.904.873)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	623.182.363.755	633.036.249.364
231	1. Nguyên giá		703.603.850.894	708.384.048.710
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(80.421.487.139)	(75.347.799.346)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	62.042.541.231	62.654.171.591
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.076.041.231	21.687.671.591
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		40.155.121.086	48.514.542.675
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	26.560.391.860	34.209.702.912
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	13.594.729.226	14.304.839.763
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.150.329.248.842	4.175.177.090.597

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.916.618.584.377	1.952.859.191.703
310	I. Nợ ngắn hạn		1.506.187.159.279	1.589.024.786.484
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	121.788.617.354	139.094.013.383
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	240.804.630.409	236.294.445.429
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	57.635.274.677	53.275.156.416
314	4. Phải trả người lao động	18	11.489.169.533	17.009.690.496
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		235.059.279.344	237.774.508.597
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		583.082.800	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	372.897.573.279	398.312.037.876
320	8. Vay ngắn hạn	20	447.151.240.275	491.338.813.727
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		615.120.220	541.799.597
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	18.163.171.388	15.384.320.963
330	II. Nợ dài hạn		410.431.425.098	363.834.405.219
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	147.762.257.569	147.762.257.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	25.099.035.414	24.749.588.414
338	4. Vay dài hạn	20	230.638.023.668	183.477.255.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.469.835.909	2.383.031.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.233.710.664.465	2.222.317.898.894
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.233.710.664.465	2.222.317.898.894
411	1. Vốn cổ phần đã góp	22.1	963.754.090.000	963.754.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		963.754.090.000	963.754.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	22.1	4.502.976.820	4.502.976.820
415	4. Cổ phiếu quỹ	22.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	98.477.284.311	90.898.033.248
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	265.471.944.474	267.845.817.505
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		254.961.090.699	116.260.796.246
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		10.510.853.775	151.585.021.259
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.5	162.646.359.647	156.458.972.108
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.150.329.248.842	4.175.177.090.597



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng


Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	274.304.534.962	395.737.683.261
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(2.737.217.846)	(686.198.815)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	271.567.317.116	395.051.484.446
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(164.135.081.157)	(208.906.793.491)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.432.235.959	186.144.690.955
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	1.011.843.188	1.339.059.276
22	7. Chi phí tài chính	25	(42.949.349.787)	(17.845.871.836)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(42.944.716.332)	(17.840.961.831)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	13.1	(611.630.360)	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	(3.466.450.375)	(2.989.703.532)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(34.118.604.527)	(54.947.683.194)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.298.044.098	111.700.491.669
31	12. Thu nhập khác	27	912.592.048	3.623.807.811
32	13. Chi phí khác	27	(120.671.964)	(6.087.839.301)
40	14. Lỗ (lãi) khác	27	791.920.084	(2.464.031.490)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.089.964.182	109.236.460.179
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(10.681.612.331)	(21.455.783.271)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(710.110.537)	(7.286.167.741)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		16.698.241.314	80.494.509.167
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		10.510.853.775	86.803.201.571
62	20. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.5	6.187.387.539	(6.308.692.404)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4		873
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4		873

Hà Thu Hương
Người lập

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.089.964.182	109.236.460.179
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	28	25.113.516.361	25.738.268.657
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(839.874.832)	10.413.292.351
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.964.475.249)	(1.334.548.575)
06	Chi phí lãi vay	25	42.944.716.332	17.840.961.831
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		90.343.846.794	161.894.434.443
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(13.581.638.440)	53.612.053.964
10	Tăng hàng tồn kho		(4.737.780.313)	(27.889.688.012)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(21.166.714.620)	47.835.439.210
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		9.300.356.710	(12.755.166.904)
14	Tiền lãi vay đã trả		(43.682.704.756)	(35.386.460.107)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(18.886.787.130)	(24.714.282.012)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(252.850.000)	(253.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(2.664.271.755)	162.342.930.582
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ		(981.994.363)	(103.903.980.518)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		3.700.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(13.495.984.676)	(150.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	10.700.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		680.251.004	1.334.548.575
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(10.097.728.035)	(92.019.431.943)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		-	5.300.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	20	188.831.266.284	165.677.298.024
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(185.858.071.402)	(236.868.347.957)
36	Tiền trả cổ tức	22.2	-	(1.384.990.383)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.973.194.882	(67.276.040.316)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(9.788.804.908)	3.047.458.323
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		110.771.473.977	65.109.455.915
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	100.982.669.069	68.156.914.238

Hà Thu Hương
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“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 (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

► Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) 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 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 85%).

► Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 75%).

► Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 581 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 601 người).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 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 mua đất, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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 nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.5 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 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. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài, ngoài trừ quyền sử dụng đất tại số 81A-B, 83 và 103 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, số 278A và 280 Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh được khấu hao với thời hạn 50 năm từ ngày 08 tháng 10 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2066.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Nhóm 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:

Đất, nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
-------------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo 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.

3.9 *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 hợp nhất 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.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các 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 chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.11 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 không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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.

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/ thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm.

Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng ("Jackpot") được ghi nhận tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Nhóm Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy lũy tiến ("Progressive jackpot") khi máy có giải thưởng tích lũy lũy tiến được chơi, và khi giải thưởng tích lũy lũy tiến tăng lên, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Doanh thu 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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 tính 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 tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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; hoặc
- ▶ Nhóm 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm đầu tư kinh doanh địa ốc, cung cấp các dịch vụ xây dựng, dịch vụ khách sạn và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	36.398.648.440	1.724.856.954
Tiền gửi ngân hàng	64.337.451.178	82.046.617.023
Tiền đang chuyển	246.569.451	-
Các khoản tương đương tiền	-	27.000.000.000
TỔNG CỘNG	100.982.669.069	110.771.473.977

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ khách hàng khác	133.002.400.933	132.535.572.740
<i>Khách hàng Dự án Long Thới</i>	59.621.612.409	59.621.612.409
<i>Khách hàng Dự án Terra Royal</i>	50.883.593.466	53.240.919.934
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải</i>	7.319.414.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	2.724.161.972	6.878.710.215
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	12.453.619.086	5.474.916.182
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	2.018.234.090	5.416.841.043
TỔNG CỘNG	135.020.635.023	137.952.413.783
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	129.163.661.223	132.095.439.983

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	120.567.187.585	122.953.346.568
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	10.102.225.100	10.445.315.400
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	3.617.838.338	3.820.367.815
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
TỔNG CỘNG	135.020.635.023	137.952.413.783
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	129.163.661.223	132.095.439.983

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5% - 10% số tiền còn lại trong giai đoạn chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.621.612.409	59.621.612.409
Dự án Terra Royal (i)	50.489.307.699	48.792.076.499
Dự án 6B (ii)	2.513.161.972	6.616.410.215
Dự án 6B (i)	211.000.000	262.300.000
Dự án Nhơn Trạch (i)	2.992.574.888	2.923.434.028
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.685.642.800
Cao ốc An Khang (i)	1.309.117.617	1.309.117.617
TỔNG CỘNG	120.567.187.585	122.953.346.568

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên thứ ba	111.781.940.668	76.320.562.584
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương</i>	43.811.323.000	12.280.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	19.378.630.000	19.378.630.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	35.664.384.237	31.734.329.153
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>43.538.586.134</u>	<u>48.860.299.834</u>
TỔNG CỘNG	<u>155.320.526.802</u>	<u>125.180.862.418</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	84.462.739.606	89.880.543.451
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	60.634.641.355	62.034.542.916
Ứng trước cho nhân viên	15.518.153.990	17.903.943.990
Khác	8.309.944.261	9.942.056.545
Dài hạn	14.554.060.000	14.554.060.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	11.893.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	<u>2.661.060.000</u>	<u>2.661.060.000</u>
TỔNG CỘNG	99.016.799.606	104.434.603.451
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.115.857.458)	(13.115.857.458)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	<u>(2.661.060.000)</u>	<u>(2.661.060.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>83.239.882.148</u>	<u>88.657.685.993</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco (i)	553.457.797.726	-	553.405.297.726	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	498.328.013.845	-	496.137.901.262	-
Dự án Terra Flora	237.849.252.597	-	236.841.031.049	-
Dự án 6A	132.326.955.020	-	132.326.955.020	-
Lô 5, 6 & 8 - Dự án 6B	80.231.602.792	-	79.161.037.968	-
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	49.127.016.554	-	49.127.016.554	-
Dự án Terra Royal (iii)	84.981.276.357	-	96.439.404.463	-
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	40.443.325.331	-	40.443.325.331	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
Các dự án khác	43.599.189.547	(12.636.094.337)	31.724.680.083	(12.636.094.337)
TỔNG CỘNG	1.733.080.051.368	(12.636.094.337)	1.728.342.271.055	(12.636.094.337)

- (i) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).
- (ii) Một số quyền sử dụng đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).
- (iii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2).
- (iv) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	2.694.829.509	4.345.875.167
Chi phí hoa hồng môi giới	188.704.237	540.047.328
Khác	2.506.125.272	3.805.827.839
Dài hạn	26.560.391.860	34.209.702.912
Công cụ, dụng cụ	16.695.837.043	21.762.268.503
Nội thất văn phòng	9.293.392.598	11.659.930.591
Khác	571.162.219	787.503.818
TỔNG CỘNG	<u>29.255.221.369</u>	<u>38.555.578.079</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	698.728.746.097	151.959.451.763	18.075.861.540	11.798.869.553	880.562.928.953
Mua trong kỳ	-	189.368.773	-	537.628.000	726.996.773
Điều chỉnh giảm do quyết toán giá trị đầu tư	(1.907.112.905)	-	-	-	(1.907.112.905)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	696.821.633.192	152.148.820.536	18.075.861.540	12.336.497.553	879.382.812.821
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	5.745.373.679	1.765.558.180	17.439.715.487
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	56.725.592.060	34.426.503.073	7.453.804.112	3.597.069.079	102.202.968.324
Khấu hao trong kỳ	11.840.190.577	13.431.248.817	801.833.130	575.717.158	26.648.989.682
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	68.565.782.637	47.857.751.890	8.255.637.242	4.172.786.237	128.851.958.006
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	642.003.154.037	117.532.948.690	10.622.057.428	8.201.800.474	778.359.960.629
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	628.255.850.555	104.291.068.646	9.820.224.298	8.163.711.316	750.530.854.815

(*) Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2)

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	475.297.502.645	2.034.149.000	477.331.651.645
Mua trong kỳ	-	254.997.590	254.997.590
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	475.297.502.645	2.289.146.590	477.586.649.235
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.490.543.111	627.361.762	12.117.904.873
Hao mòn trong kỳ	2.735.495.813	214.848.658	2.950.344.471
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	14.226.038.924	842.210.420	15.068.249.344
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	463.806.959.534	1.406.787.238	465.213.746.772
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	461.071.463.721	1.446.936.170	462.518.399.891

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	708.384.048.710
Thanh lý	(3.820.726.353)
Điều chỉnh giảm do quyết toán giá trị đầu tư	(959.471.463)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	703.603.850.894
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	75.347.799.346
Hao mòn trong kỳ	6.923.744.579
Thanh lý	(1.850.056.786)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	80.421.487.139
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	633.036.249.364
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	623.182.363.755

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị thị trường hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 151,1 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 23.1)	26.247.560.728	23.037.317.285
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 24)	<u>(6.923.744.579)</u>	<u>(8.620.607.382)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>19.323.816.149</u>	<u>14.416.709.903</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	21.076.041.231	21.687.671.591
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	<u>1.500.000.000</u>	<u>1.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	65.142.541.231	65.754.171.591
Dự phòng đầu tư dài hạn	<u>(3.100.000.000)</u>	<u>(3.100.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>62.042.541.231</u>	<u>62.654.171.591</u>

(*) Đây là khoản đầu tư vào 1.500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel")	34,5	34,5

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	VND
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>27.000.000.000</u>
Phản lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.312.328.409)
Lỗ chia về từ công ty liên kết trong kỳ	<u>(611.630.360)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(5.312.328.409)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>21.687.671.591</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>21.076.041.231</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	5,31	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam (*)	5.466.500.000	-	5.466.500.000	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	1,61	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	1,61
TỔNG CỘNG	42.566.500.000	(3.100.000.000)	39.466.500.000		42.566.500.000	(3.100.000.000)	39.466.500.000		

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo giữa niên độ này.

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay trong kỳ (<i>Thuyết minh số 25</i>)	42.944.716.332	17.840.961.831
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	6.406.709.879	16.671.741.038
TỔNG CỘNG	<u>49.351.426.211</u>	<u>34.512.702.869</u>

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho các bên khác	121.331.010.896	138.692.068.524
<i>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Thương mại Ân Long</i>	<i>31.008.306.520</i>	<i>32.008.306.520</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Phú Sương</i>	<i>15.673.597.840</i>	<i>15.709.237.840</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Bảo</i>	<i>12.314.708.778</i>	<i>12.735.380.328</i>
<i>Công ty Cổ phần IBS</i>	<i>2.375.110.548</i>	<i>3.034.452.806</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>59.959.287.210</i>	<i>75.204.691.030</i>
Phải trả cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	457.606.458	401.944.859
TỔNG CỘNG	<u>121.788.617.354</u>	<u>139.094.013.383</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn	240.804.630.409	236.294.445.429
Dự án Terra Royal	88.385.949.880	115.692.571.590
Dự án Long Phước	68.379.750.000	68.379.750.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	26.278.705.256	24.536.367.492
Dự án Terra Flora	26.242.583.387	2.041.271.042
Các dự án khác	31.517.641.886	25.644.485.305
Dài hạn	147.762.257.569	147.762.257.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	23.234.810.700	23.234.810.700
Dự án Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	<u>388.566.887.978</u>	<u>384.056.702.998</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>299.497.020.995</i>	<i>294.986.836.015</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>89.069.866.983</i>	<i>89.069.866.983</i>

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

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

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.764.873.436	11.285.940.204	(18.886.787.130)	35.164.026.510
Thuế giá trị gia tăng	7.210.621.053	33.814.609.987	(25.636.354.197)	15.388.876.843
Thuế thu nhập cá nhân	1.662.708.497	3.762.863.258	(3.938.449.565)	1.487.122.190
Thuế khác	1.636.953.430	23.462.613.339	(19.504.317.635)	5.595.249.134
TỔNG CỘNG	<u>53.275.156.416</u>	<u>72.326.026.788</u>	<u>(67.965.908.527)</u>	<u>57.635.274.677</u>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.640.905.310	6.619.620.519	(10.702.068.223)	6.558.457.606

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng	193.428.522.810	203.324.571.052
Chi phí lãi đặt cọc dự án Sabinco	36.115.285.045	29.892.505.080
Chi phí lãi vay	1.380.217.693	2.118.206.117
Khác	4.135.253.796	2.439.226.348
TỔNG CỘNG	<u>235.059.279.344</u>	<u>237.774.508.597</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	235.059.279.344	236.897.667.043
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	-	876.841.554

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	372.897.573.279	398.312.037.876
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	218.209.619.215	215.792.307.729
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	126.830.311.000	126.830.311.000
Nhận đặt cọc	10.561.288.000	11.331.288.000
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	7.554.803.393	33.206.158.393
Cổ tức phải trả	3.639.866.255	3.639.866.255
Khác	6.101.685.416	7.512.106.499
Dài hạn	25.099.035.414	24.749.588.414
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	11.152.000.000
Nhận đặt cọc từ bên khác	13.947.035.414	13.597.588.414
TỔNG CỘNG	<u>397.996.608.693</u>	<u>423.061.626.290</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>229.361.619.215</i>	<i>226.594.129.174</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>168.634.989.478</i>	<i>196.467.497.116</i>

(*) Đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH CharlieOne Việt Nam ("CharlieOne") với số tiền là 229.361.619.215 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon ("CharlieOne Club"). Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Nhóm Công ty và CharlieOne theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Nhóm Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD sau ngày khai trương thực tế.

(**) Trong các khoản đặt cọc tiền đất của Dự án Sabinco có một khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn ("Địa Ốc Chợ Lớn") với số tiền là 98.270.861.000 VND theo hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 7 năm 2020, để mua 46 căn nhà phố của Dự án Sabinco. Theo thỏa thuận, Địa Ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

20. VAY	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND		
			Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại
Vay ngắn hạn	491.338.813.727	447.151.240.275	139.331.266.284	(185.858.071.402)	2.339.231.666
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	218.591.878.890	325.475.002.184	136.331.266.284	(29.448.142.990)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	190.019.856.837	107.876.595.091	-	(83.209.928.412)	1.066.666.666
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.3)	8.000.000.000	11.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 20.4)	73.200.000.000	-	-	(73.200.000.000)	-
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20.4)	1.527.078.000	2.799.643.000	-	-	1.272.565.000
Vay dài hạn	183.477.255.334	230.638.023.668	49.500.000.000	-	(2.339.231.666)
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	117.833.333.334	166.266.666.668	49.500.000.000	-	(1.066.666.666)
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 20.4)	65.643.922.000	64.371.357.000	-	-	(1.272.565.000)
TỔNG CỘNG	674.816.069.061	677.789.263.943	188.831.266.284	(185.858.071.402)	-

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số: 3175/23MN/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2023	130.000.000.000	Ngày 17 tháng 2 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	Bảo lãnh của bà Trương Thị Minh Nguyệt, Sabinco và Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai 37.100.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai Tầng thương mại và dịch vụ (Tầng 1) tại lô B3 và lô B4, chung cư Terra Rosa, 13E, đường số 7, Ấp 5, xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty) Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 3012/2022/HĐHTKD/ROYAL-ITC ngày 30/12/2022 Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Dự án Sabinco (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	83.978.735.900	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	6,8 - 9,8	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 12</i>)
Hợp đồng vay số 01/2022/11884944/H DDTD ngày 21 tháng 10 năm 2022	6.331.266.284	Ngày 17 tháng 10 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,6	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i>) Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i>)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002020184 ngày 10 tháng 8 năm 2022	55.165.000.000 VND	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2023 đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6360-LAV-202100556 ngày 22 tháng 12 năm 2021	50.000.000.000 VND	Ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 20 tháng 12 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 – 10	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
					Quyền sử dụng đất tổng diện tích 151,1 m ² và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
					Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355 tờ bản đồ số 76 và thửa đất số 442, 444 tờ bản đồ số 64 Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

TỔNG CỘNG

325.475.002.184

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTD ngày 20 tháng 7 năm 2020	70.343.261.759	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	19.296.000 cổ phần của Sabinco sở hữu bởi Công ty Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Sabinco (Thuyết minh 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/ HDTD ngày 22 tháng 9 năm 2020	30.000.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	10	Nhà đất tại Số 213 và Số 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty) Nhà đất tại số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2022/93512/HĐTDT	173.800.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 10 năm 2027	Phát triển Dự án Terra Royal	11	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
DH ngày 1 tháng 11 năm 2022					Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
					Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
					Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8, 10, 11 và 12)
					Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
TỔNG CỘNG	274.143.261.759				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	107.876.595.091				
Vay dài hạn	166.266.666.668				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

B09a-DN/HN

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay ngắn hạn cá nhân

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Thị Thanh Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
Ông Nguyễn Xuân Vịnh Hợp đồng vay số 263/2023/HĐVV ngày 19 tháng 6 năm 2023	3.000.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
TOTAL	11.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

B09a-DN/HN

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30):

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Lê Thị Trâm Anh Hợp đồng vay số 02/HĐVW-2022	46.450.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2057	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tin chấp
Ông Trương Minh Đạt Hợp đồng vay số 01/HĐVW-2022	20.721.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2042	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG (Thuyết minh số 30)	67.171.000.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	2.799.643.000				
Vay dài hạn	64.371.357.000				

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	15.384.320.963	13.514.669.800
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	3.031.700.425	2.721.351.163
Sử dụng quỹ	<u>(252.850.000)</u>	<u>(253.400.000)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>18.163.171.388</u>	<u>15.982.620.963</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	84.094.655.341	4.502.976.820	215.036.358.689	1.919.036.270.063
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	86.803.201.571	86.803.201.571
Trích lập quỹ	-	-	-	6.803.377.907	-	(6.803.377.907)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	90.898.033.248	4.502.976.820	290.273.817.817	2.001.077.107.098
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	90.898.033.248	4.502.976.820	267.845.817.505	2.065.858.926.786
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	10.510.853.775	10.510.853.775
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	7.579.251.063	-	(7.579.251.063)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(3.031.700.425)	(3.031.700.425)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(2.273.775.318)	(2.273.775.318)
và Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	98.477.284.311	4.502.976.820	265.471.944.474	2.071.064.304.818

(*) Việc phân phối các quỹ này và thù lao HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2023.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	963.754.090.000	876.544.270.000
Cổ tức đã trả	-	1.384.990.383

22.3 Cổ phiếu

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	96.375.409	963.754.090.000	96.375.409	963.754.090.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	96.375.409	963.754.090.000	96.375.409	963.754.090.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.935.049	953.928.972.389	95.935.049	953.928.972.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	10.510.853.775	86.803.201.571
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	(3.031.700.425)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	10.510.853.775	83.771.501.146
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (*)	95.935.049	95.935.049
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	110	873
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	110	873

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ trước để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

VND

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
trong các công ty con

	IC	SGBD	Royal	Total
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quý đầu tư và phát triển	675.446.523	-	-	675.446.523
Vốn khác của chủ sở hữu	675.446.523	-	-	675.446.523
Lỗi lũy kế sau thuế chưa phân phối	5.613.233.031	(17.666.781.830)	10.309.015.400	(1.744.533.399)
TỔNG CỘNG	12.964.126.077	89.373.218.170	60.309.015.400	162.646.359.647
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Phản lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	342.798.718	(91.220.777)	5.935.809.598	6.187.387.539

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu	<u>274.304.534.962</u>	<u>395.737.683.261</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	40.953.595.965	233.517.831.166
Doanh thu dịch vụ khách sạn	166.445.832.348	84.508.434.715
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.697.836.644	32.224.978.228
Doanh thu cho thuê	26.247.560.728	23.723.516.100
Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	15.323.920.738	12.935.669.256
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.635.788.539	8.827.253.796
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	<u>(2.737.217.846)</u>	<u>(686.198.815)</u>
Doanh thu thuần	<u>271.567.317.116</u>	<u>395.051.484.446</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	38.216.378.119	233.517.831.166
Doanh thu dịch vụ khách sạn	166.445.832.348	84.508.434.715
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.697.836.644	32.224.978.228
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 12)	26.247.560.728	23.037.317.285
Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	15.323.920.738	12.935.669.256
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.635.788.539	8.827.253.796

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập tiền lãi	680.251.004	787.898.575
Cổ tức nhận được	-	546.650.000
Khác	<u>331.592.184</u>	<u>4.510.701</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.011.843.188</u>	<u>1.339.059.276</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn bất động sản	29.071.088.675	70.802.271.682
Giá vốn dịch vụ khách sạn	95.263.766.077	80.274.082.468
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	18.044.158.361	30.461.201.196
Giá vốn dịch vụ thuê (Thuyết minh số 12)	6.923.744.579	8.620.607.382
Giá vốn dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	12.783.258.756	10.528.414.911
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2.049.064.709	8.220.215.852
TỔNG CỘNG	<u>164.135.081.157</u>	<u>208.906.793.491</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay	42.944.716.332	17.840.961.831
Khác	4.633.455	4.910.005
TỔNG CỘNG	<u>42.949.349.787</u>	<u>17.845.871.836</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí bán hàng	3.466.450.375	2.989.703.532
Chi phí lương nhân viên	1.608.783.037	1.113.030.216
Chi phí tiếp thị	1.300.578.360	1.387.320.140
Chi phí hoa hồng bán hàng	351.343.091	108.533.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.990.346	205.308.156
Khác	144.755.541	175.512.020
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.118.604.527	54.947.683.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.088.139.379	11.176.801.461
Chi phí lương nhân viên	12.055.154.592	25.234.428.119
Chi phí khấu hao	1.586.421.608	2.010.874.669
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 7)	-	10.762.660.000
Khác	5.388.888.948	5.762.918.945
TỔNG CỘNG	<u>37.585.054.902</u>	<u>57.937.386.726</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác	912.592.048	3.623.807.811
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	600.000.000	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	1.811.776.500
Khác	312.592.048	1.812.031.311
Chi phí khác	(120.671.964)	(6.087.839.301)
Phạt chậm thanh toán	(13.428.280)	(2.981.611.877)
Khác	(107.243.684)	(3.106.227.424)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>791.920.084</u>	<u>(2.464.031.490)</u>

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.977.967.284	83.590.339.881
Chi phí lương nhân viên	35.053.941.543	43.828.689.918
Nguyên vật liệu	29.618.634.616	27.915.304.193
Chi phí phát triển dự án	29.071.088.675	70.802.271.682
Chi phí khấu hao và hao mòn	25.113.516.361	25.738.268.657
Chi phí hoa hồng bán hàng	351.343.091	108.533.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh số 7)	-	10.762.660.000
Khác	5.533.644.489	4.098.112.886
TỔNG CỘNG	<u>201.720.136.059</u>	<u>266.844.180.217</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.681.612.331	19.335.829.931
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.119.953.340
	<u>10.681.612.331</u>	<u>21.455.783.271</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>710.110.537</u>	<u>7.286.167.741</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.391.722.868</u>	<u>28.741.951.012</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của 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 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>28.701.594.542</u>	<u>109.236.460.179</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.740.318.908	21.847.292.036
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.334.435.234	3.011.165.368
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ chuyển sang năm sau	-	3.304.587.063
Chuyển lỗ	(2.383.864.182)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.119.953.340
Hoàn nhập lãi chậm thanh toán	-	(1.439.048.857)
Khác	<u>(299.167.092)</u>	<u>(101.997.938)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>11.391.722.868</u>	<u>28.741.951.012</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	12.084.339.080	12.521.383.400	(437.044.320)	496.860.422
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ tạm nộp	1.325.441.146	1.598.507.363	(273.066.217)	(7.783.028.163)
Trợ cấp thôi việc phải trả	184.949.000	184.949.000	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	13.594.729.226	14.304.839.763	(710.110.537)	(7.286.167.741)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				

29.4 Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.026.021.882 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 16.945.342.790 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2023
2020 (*)	2025	990.808.115	(990.808.115)	-	-
2021 (*)	2026	5.482.674.560	(5.482.674.560)	-	-
2022 (*)	2027	10.471.860.115	(5.445.838.233)	-	5.026.021.882
TỔNG CỘNG		16.945.342.790	(11.919.320.908)	-	5.026.021.882

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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 năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

		VND			
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 30/06/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2023
			(i)	(i)	(i)
2021	2026	(i) 12.438.904.069	12.438.904.069	-	12.438.904.069
2023	2028	(i) 15.678.283.815	15.678.283.815	-	15.678.283.815
		28.117.187.884	28.117.187.884	-	28.117.187.884

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

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 28.117.187.884 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đồng lớn
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn MTV	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Vợ của Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Trâm Anh	Con của Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Đạt	Con của Tổng Giám đốc
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc công ty con
Ông Vũ Văn Châu	Đối tác Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")
Công ty TNHH CharlieOne Việt Nam	

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty TNHH CharlieOne Việt Nam	Phân chia lãi (lỗ) Phí quản lý	2.417.311.486 404.071.977	(13.225.173.727) -
Bà Lê Thị Trâm Anh	Thanh toán lãi vay Lãi vay Trả gốc vay Vay	959.830.983 133.506.851 - -	5.322.621.203 5.006.438.358 10.000.000.000 10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cho vay Mua dịch vụ Vay Mua công cụ dụng cụ Lãi vay	13.495.984.676 1.000.000.000 - - -	- - 65.000.000.000 7.494.318.450 3.603.475.344
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Thu hồi nợ cho vay Lãi cho vay	- -	10.700.000.000 628.939.726
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	8.547.690	534.922.550
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu cho thuê nhà	-	345.862.178
Ông Vũ Văn Châu	Hoàn trả tạm ứng	-	700.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bán mặt bằng cao ốc An Khang	831.610.000	831.610.000
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Mua dịch vụ	702.624.090	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Bán đất dự án Phong Phú	484.000.000	484.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bán đất dự án 6B	-	4.101.231.043
		2.018.234.090	5.416.841.043
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Chi phí thiết kế	32.538.586.134	37.860.299.834
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Chi phí dự án Long Bình	11.000.000.000	11.000.000.000
		43.538.586.134	48.860.299.834
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cho vay	13.495.984.676	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Dự án Quốc Hương	Tạm ứng	56.850.000.000	56.850.000.000
Cá nhân	Tạm ứng	3.680.114.850	5.080.016.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	104.526.505	104.526.505
		60.634.641.355	62.034.542.916
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi phí thuê và chi phí tiện	326.863.900	326.863.900
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Lãi vay	130.742.558	75.080.959
		457.606.458	401.944.859

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Mua căn hộ	57.938.443.888	57.938.443.888
Ông Trương Minh Đạt	Mua căn hộ	16.831.423.095	16.831.423.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ xây dựng	14.300.000.000	14.300.000.000
		89.069.866.983	89.069.866.983
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Cho Sabinco vay	46.450.000.000	54.150.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Cho Sabinco vay	20.721.000.000	20.721.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cho Sabinco vay	-	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Cho Royal vay	-	500.000.000
		67.171.000.000	140.371.000.000
Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	-	876.841.554
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh và lỗ phân chia	218.209.619.215	215.442.129.174
	Ký quỹ	11.152.000.000	11.152.000.000
		229.361.619.215	226.594.129.174

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Tổng Giám đốc như sau:

		VND	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	772.214.000	693.738.000
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	100.000.000	120.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Thành viên HĐQT	60.000.000	216.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	60.000.000	72.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	60.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên BKS	25.000.000	30.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	25.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	60.000.000	24.000.000
TỔNG CỘNG		<u>1.162.214.000</u>	<u>1.305.738.000</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	VND
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu	278.318.071.503	32.224.978.228	84.508.434.715	395.051.484.446
Tổng doanh thu thuần				
Kết quả	113.484.601.877	3.123.168.411	(7.371.310.109)	109.236.460.179
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	(25.647.035.622)	(3.094.915.390)	-	(28.741.951.012)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	87.837.566.255	28.253.021	(7.371.310.109)	80.494.509.167
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế				
Tài sản và công nợ	2.894.070.268.743	405.354.088.212	999.946.540.823	4.299.370.897.778
Tổng tài sản	1.519.061.734.697	444.560.874.187	183.234.646.022	2.146.857.254.906
Tổng công nợ				
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	258.169.877.073	7.419.815.353	605.312.626.840	870.902.319.265
Tài sản cố định hữu hình	243.344.112.022	1.327.454.545	222.692.822.886	467.364.389.453
Tài sản cố định vô hình	671.686.250.593	-	-	671.686.250.593
Bất động sản đầu tư	15.644.266.967	768.151.866	9.325.849.824	25.738.268.657
Khấu hao				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	VND
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu	68.099.727.386	21.697.836.644	166.445.832.348	15.323.920.738	271.567.317.116
Tổng doanh thu thuần					
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	(3.893.388.807)	1.907.093.247	29.680.676.983	1.007.213.119	28.701.594.542
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.920.213.701)	(332.627.952)	(5.937.438.591)	(201.442.624)	(11.391.722.868)
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	(8.813.602.508)	1.574.465.295	23.743.238.392	805.770.495	17.309.871.674
Tài sản và công nợ	2.521.709.819.411	397.707.836.842	1.043.057.775.132	188.465.447.817	4.150.940.879.202
Tổng tài sản	1.413.869.296.005	278.115.576.074	213.102.672.291	11.531.040.007	1.916.618.584.377
Tổng công nợ					
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	13.352.226.441	5.883.511.621	627.987.932.527	103.307.184.226	750.530.854.815
Tài sản cố định vô hình	243.293.534.951	1.327.454.545	217.550.002.468	347.407.927	462.518.399.891
Bất động sản đầu tư	623.182.363.755	-	-	-	623.182.363.755
Khấu hao	10.249.332.356	48.614.364	11.012.382.184	3.803.187.457	25.113.516.361

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

32. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 161.863.882.150 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 195.586.082.942 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dưới 1 năm	55.771.193.024	56.309.566.433
Từ 1 năm đến 5 năm	185.372.583.896	194.698.814.382
Trên 5 năm	216.496.821.192	234.799.364.150
TỔNG CỘNG	<u>457.640.598.112</u>	<u>485.807.744.965</u>

Tại ngày báo cáo này, Nhóm Công ty có khoản cam kết góp vốn với số tiền 750.000.000 VND vào công ty liên kết của Nhóm Công ty.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Hà Thu Hương
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302199864 - C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - KINH DOANH
NHÀ
QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023