

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 51

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, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

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”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 25 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11658750/66921753/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.500.865.070.450	1.494.239.524.968
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	83.961.155.510	85.478.193.292
111	1. Tiền		83.961.155.510	58.478.193.292
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	27.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		306.168.643.704	278.709.575.067
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	129.400.479.731	131.728.231.860
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	115.725.637.741	81.615.196.090
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	66.899.500.032	71.223.120.917
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
140	III. Hàng tồn kho		1.108.997.308.100	1.124.390.701.835
141	1. Hàng tồn kho	8	1.122.654.740.353	1.138.048.134.088
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8	(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.737.963.136	5.661.054.774
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.737.963.136	1.577.352.032
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.083.702.742
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.247.511.696.076	2.286.216.196.484
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.893.000.000	13.485.901.607
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	14.554.060.000	16.146.961.607
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		360.229.279.295	375.768.211.867
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	116.659.410.667	132.325.819.885
222	Nguyên giá		177.320.519.008	177.320.519.008
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.661.108.341)	(44.994.699.123)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	243.569.868.628	243.442.391.982
228	Nguyên giá		243.755.231.645	243.500.234.055
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(185.363.017)	(57.842.073)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.483.893.260.014	1.506.709.497.516
231	1. Nguyên giá		1.621.041.449.431	1.627.728.760.152
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(137.148.189.417)	(121.019.262.636)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	385.504.273.296	383.056.528.599
251	1. Đầu tư vào các công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.522.226.704)	(58.969.971.401)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		5.991.883.471	7.196.056.895
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	4.568.716.469	5.499.823.676
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	1.423.167.002	1.696.233.219
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.748.376.766.526	3.780.455.721.452

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.733.620.583.288	1.770.998.935.025
310	I. Nợ ngắn hạn		1.407.385.049.772	1.499.299.653.054
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	230.941.601.159	226.380.403.550
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	215.890.216.017	209.775.079.068
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	38.532.388.406	37.698.623.138
314	4. Phải trả nhân viên		2.246.021.514	4.656.731.585
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	105.360.504.808	152.521.904.832
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	27.219.446.437	22.467.260.636
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	277.299.860.537	398.486.373.934
320	8. Vay ngắn hạn	21	500.566.224.567	440.811.240.409
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	22	9.328.786.327	6.502.035.902
330	II. Nợ dài hạn		326.235.533.516	271.699.281.971
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	20	21.941.167.500	21.591.720.500
338	4. Vay dài hạn	21	149.600.000.000	94.500.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.469.835.909	2.383.031.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.014.756.183.238	2.009.456.786.427
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.014.756.183.238	2.009.456.786.427
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		93.974.307.491	86.395.056.428
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		218.169.776.534	220.449.630.786
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		207.564.903.980	93.510.371.881
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		10.604.872.554	126.939.258.905
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.748.376.766.526	3.780.455.721.452



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính 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	24.1	152.426.262.321	319.974.175.519
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(2.737.217.846)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	149.689.044.475	319.974.175.519
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(95.742.765.602)	(144.599.725.366)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.946.278.873	175.374.450.153
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	513.110.639	702.295.147
22	7. Chi phí tài chính	26	(25.774.070.124)	(25.674.696.785)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(28.218.621.013)	(19.449.184.728)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(461.343.091)	(245.873.650)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(13.640.960.184)	(32.375.817.660)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.583.016.113	117.780.357.205
31	11. Thu nhập khác	28	810.983.350	12.118.370.030
32	12. Chi phí khác	28	(104.514.904)	(13.975.050.794)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	706.468.446	(1.856.680.764)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.289.484.559	115.923.676.441
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(4.411.545.788)	(18.360.867.881)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(273.066.217)	(7.783.028.163)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		10.604.872.554	89.779.780.397

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính 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		15.289.484.559	115.923.676.441
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	33.772.913.729	22.731.397.590
03	Dự phòng		(1.534.549.242)	6.220.627.411
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.315.606.475)	(698.957.887)
06	Chi phí lãi vay	26	28.218.621.013	19.449.184.728
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		70.430.863.584	163.625.928.283
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(18.342.873.899)	74.483.939.089
10	Giảm hàng tồn kho		21.800.103.614	29.727.212.231
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(122.160.650.498)	5.201.847.227
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		770.496.103	(3.216.613.495)
14	Tiền lãi vay đã trả		(57.819.654.139)	(16.214.911.218)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(14.710.110.985)	(24.387.461.675)
17	Lưu chuyển tiền giảm khác từ hoạt động kinh doanh	22	(204.950.000)	(168.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(120.236.776.220)	229.051.540.442
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	11	(254.997.590)	(96.267.109.583)
22	Tiền thu do thanh lý bất động sản đầu tư	12	3.700.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được	24.2	419.751.870	698.957.887
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		3.864.754.280	(95.568.151.696)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	232.512.188.667	76.192.504.509
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(117.657.204.509)	(200.058.390.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		114.854.984.158	(123.865.885.641)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính 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		(1.517.037.782)	9.617.503.105
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		85.478.193.292	50.780.702.833
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	83.961.155.510	60.398.205.938



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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 ("CNDKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD 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, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 239 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 253).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có ba công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 25 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoảng tương đương tiền

Tiền và các khoảng 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho 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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

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 và 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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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 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 và hao mòn 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 và nhà 25 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 doanh nghiệp.

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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 **Các khoản đầu tư**

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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 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 riêng 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 46 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán 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.

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chi trả tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy tiến ("Progressive jackpot") khi máy có giải thưởng tích lũy tiến được chơi, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Tiền lãi

Thu nhập 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

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 năm 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
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 giai đoạn tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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 được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải 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
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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 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 có liên quan và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả 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	31.601.573.492	540.800.748
Tiền gửi ngân hàng	52.359.582.018	57.937.392.544
Các khoản tương đương tiền	-	27.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>83.961.155.510</u>	<u>85.478.193.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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
Khách hàng Dự án Long Thới	59.621.612.409	59.621.612.409
Khách hàng Dự án Terra Royal	50.883.593.466	49.139.688.891
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	7.319.414.000
Khách hàng Dự án 6B	2.724.161.972	6.878.710.215
Khách hàng khác	8.851.697.884	8.768.806.345
TỔNG CỘNG	129.400.479.731	131.728.231.860
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(5.856.973.800)</u>	<u>(5.856.973.800)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	123.543.505.931	125.871.258.060
Trong đó:		
Các bên khác	128.084.869.731	126.311.390.817
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.315.610.000	5.416.841.043

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	7.350.798.600	7.693.888.900
Phải thu từ hoạt động cho thuê	749.109.546	347.612.392
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
TỔNG CỘNG	129.400.479.731	131.728.231.860
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(5.856.973.800)</u>	<u>(5.856.973.800)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	123.543.505.931	125.871.258.060

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm (i) các khoản phải thu 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 Nhơn Trạch (i)	2.992.574.888	2.923.434.028
Dự án 6B (ii)	2.513.161.972	6.616.410.215
Dự án 6B (i)	211.000.000	262.300.000
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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
Trả trước cho bên khác	85.563.469.607	50.353.027.956
<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng Thương mại</i>		
<i>Thái Dương</i>	43.811.323.000	12.280.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Các bên khác</i>	28.824.543.176	25.145.424.525
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	30.162.168.134	31.262.168.134
TỔNG CỘNG	<u>115.725.637.741</u>	<u>81.615.196.090</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	66.899.500.032	71.223.120.917
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	61.916.539.436	62.250.542.916
Ứng trước cho nhân viên	279.558.990	3.555.172.990
Khác	4.703.401.606	5.417.405.011
Dài hạn	14.554.060.000	16.146.961.607
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	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	<u>81.453.560.032</u>	<u>87.370.082.524</u>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>78.792.500.032</u>	<u>84.709.022.524</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng 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 The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	517.480.080.461	-	516.091.620.395	-
Dự án Terra Flora	269.910.215.962	-	269.693.752.296	-
Dự án 6A	132.338.771.681	-	132.338.771.681	-
Dự án Terra Royal (ii)	102.254.271.222	-	119.205.221.821	-
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (iii)	49.127.016.554	-	49.127.016.554	-
Dự án 6B - Lô 6 & 8	23.777.993.658	-	23.777.993.658	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
Các dự án khác	15.030.769.216	(13.657.432.253)	15.078.136.084	(13.657.432.253)
TỔNG CỘNG	1.122.654.740.353	(13.657.432.253)	1.138.048.134.088	(13.657.432.253)

(i) 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 khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

(ii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1 và số 21.4).

(iii) Quyền sử dụng 10.473 m² đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.737.963.136	1.577.352.032
Công cụ, dụng cụ	1.549.258.899	1.037.304.704
Chi phí hoa hồng môi giới	188.704.237	540.047.328
Dài hạn	4.568.716.469	5.499.823.676
Công cụ, dụng cụ	4.568.716.469	5.499.823.676
TỔNG CỘNG	<u>6.306.679.605</u>	<u>7.077.175.708</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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	VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	62.906.745.108	102.562.693.645	9.787.864.600	2.063.215.655	177.320.519.008
và ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.661.445.878	10.574.831.379
Trong đó:					
Đã khấu hao hết					
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.741.189.171	13.415.933.183	5.955.376.462	1.882.200.307	44.994.699.123
Khấu hao trong kỳ	4.439.442.336	10.689.859.494	461.145.762	75.961.626	15.666.409.218
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	28.180.631.507	24.105.792.677	6.416.522.224	1.958.161.933	60.661.108.341
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.165.555.937	89.146.760.462	3.832.488.138	181.015.348	132.325.819.885
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	34.726.113.601	78.456.900.968	3.371.342.376	105.053.722	116.659.410.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	243.094.984.055	405.250.000	243.500.234.055
Mua mới trong kỳ	-	254.997.590	254.997.590
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>243.094.984.055</u>	<u>660.247.590</u>	<u>243.755.231.645</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	57.842.073	57.842.073
Hao mòn trong kỳ	-	127.520.944	127.520.944
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	<u>185.363.017</u>	<u>185.363.017</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>243.094.984.055</u>	<u>347.407.927</u>	<u>243.442.391.982</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>243.094.984.055</u>	<u>474.884.573</u>	<u>243.569.868.628</u>

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1 và số 21.4).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.627.728.760.152
Thanh lý trong kỳ	(3.820.726.353)
Điều chỉnh giảm do quyết toán giá trị đầu tư	(2.866.584.368)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.621.041.449.431</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	121.019.262.636
Khấu hao trong kỳ	17.978.983.567
Thanh lý trong kỳ	(1.850.056.786)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>137.148.189.417</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.506.709.497.516</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.483.893.260.014</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

(*) 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 ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.1 và số 21.4*).

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 ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.1*).

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 ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.4*).

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

	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 cho thuê bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 24.1</i>)	58.821.543.395	35.207.306.344
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (<i>Thuyết minh số 25</i>)	<u>(17.748.180.031)</u>	<u>(17.946.457.206)</u>
Giá trị thuần	<u>40.885.416.632</u>	<u>17.260.849.138</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 13.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	42.566.500.000	42.566.500.000
Trái phiếu (*)	1.500.000.000	1.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(56.522.226.704)</u>	<u>(58.969.971.401)</u>
TỔNG CỘNG	<u>385.504.273.296</u>	<u>383.056.528.599</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.

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên Công ty	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(48.612.088.102)	192.960.000.000	(51.059.832.799)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>376.960.000.000</u>	<u>(48.612.088.102)</u>	<u>376.960.000.000</u>	<u>(51.059.832.799)</u>

(i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), 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 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính 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% quyền sở hữu và biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 64,32%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính 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% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính 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% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 85%).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu 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 Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	(4.810.138.602)	16.189.861.398	2.000.000 36,36	21.000.000.000	(4.810.138.602)	16.189.861.398	2.000.000 36,36

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.3 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	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	5,61	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,61
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 Măng Đen	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 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 26</i>)	28.218.621.013	19.449.184.728
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	6.406.709.879	4.227.438.833
TỔNG CỘNG	<u>34.625.330.892</u>	<u>23.676.623.561</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	198.446.940.222	186.425.911.372
Phải trả các bên khác	32.494.660.937	39.954.492.178
TỔNG CỘNG	<u>230.941.601.159</u>	<u>226.380.403.550</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn	215.890.216.017	209.775.079.068
Dự án Terra Royal	88.385.949.880	115.692.571.590
Dự án Long Phước	68.379.750.000	68.379.750.000
Dự án Terra Flora	26.242.583.387	2.041.271.042
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	6.185.080.426	5.236.367.492
Các dự án khác	26.696.852.324	18.425.118.944
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>363.652.473.586</u>	<u>357.537.336.637</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	288.882.606.603	282.767.469.654
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	74.769.866.983	74.769.866.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	11.011.019.142	(4.160.065.283)	6.850.953.859
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.540.311.696	5.015.873.660	(14.710.110.985)	24.846.074.371
Thuế thu nhập cá nhân	688.670.819	3.170.474.482	(3.332.974.455)	526.170.846
Thuế khác	2.469.640.623	22.580.897.864	(18.741.349.157)	6.309.189.330
TỔNG CỘNG	37.698.623.138	41.778.265.148	(40.944.499.880)	38.532.388.406

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng	67.620.043.702	109.003.767.202
Chi phí lãi vay	34.118.448.852	41.742.943.025
Khác	3.622.012.254	1.775.194.605
TỔNG CỘNG	105.360.504.808	152.521.904.832
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	72.240.415.128	110.980.605.647
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	33.120.089.680	41.541.299.185

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn trình bày tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	277.299.860.537	398.486.373.934
Nhận đặt cọc và góp vốn cho		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	218.209.619.215	313.980.607.729
Thu hộ	29.559.450.000	29.559.450.000
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	7.554.803.393	33.206.158.393
Nhận đặt cọc	4.481.288.000	5.251.288.000
Cổ tức phải trả	3.552.536.413	3.552.536.413
Khác	13.942.163.516	12.936.333.399
Dài hạn	21.941.167.500	21.591.720.500
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	11.152.000.000
Nhận đặt cọc từ bên khác	10.789.167.500	10.439.720.500
TỔNG CỘNG	<u>299.241.028.037</u>	<u>420.078.094.434</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>269.990.604.739</i>	<i>365.681.509.165</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>29.250.423.298</i>	<i>54.396.585.269</i>

(*) Đây là số tiền 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 Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD sau ngày khai trương thực tế.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vay ngắn hạn	440.811.240.409	183.012.188.667	(117.657.204.509)	(5.600.000.000)	500.566.224.567
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	210.627.240.409	-	(21.483.504.509)	-	189.143.735.900
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 21.2 và 31)	178.484.000.000	180.012.188.667	(82.273.700.000)	-	276.222.488.667
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 21.3)	15.700.000.000	3.000.000.000	(7.700.000.000)	-	11.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	36.000.000.000	-	(6.200.000.000)	(5.600.000.000)	24.200.000.000
Vay dài hạn	94.500.000.000	49.500.000.000	-	5.600.000.000	149.600.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.4)	94.500.000.000	49.500.000.000	-	5.600.000.000	149.600.000.000
TỔNG CỘNG	535.311.240.409	232.512.188.667	(117.657.204.509)	-	650.166.224.567

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	83.978.735.900 VND	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2023 đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu 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 11</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 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	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2023 đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho 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 Khối 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)
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	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 20 tháng 12 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho 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, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	189.143.735.900				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ công ty con 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
VND					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV ngày 2 tháng 5 năm 2019	112.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Vay vốn lưu động hỗ trợ dự án Terra Royal	4,0	Tín chấp
Hợp đồng 3012/2022/HDHTKD/Royal- ITC	162.500.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	13	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 168/BBTLHĐHT/ĐTKDN	1.722.488.667	Ngày 11 tháng 3 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ Dự án Terra Flora	14	Tín chấp
TỔNG CỘNG	276.222.488.667				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Thị Thanh Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000 VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10	Tín chấp
Ông Nguyễn Xuân Vinh Hợp đồng vay số 263/2023/HĐVV ngày 19 tháng 6 năm 2023	3.000.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2023	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10	Tín chấp
TỔNG CỘNG	11.000.000.000				



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	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/HĐTĐTDH ngày 1 tháng 11 năm 2022	173.800.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2027	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,7	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>) 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>) 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 (<i>Thuyết minh số 12</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 11 và 12</i>)

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	24.200.000.000
Vay dài hạn	149.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. 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>
Số đầu kỳ	6.502.035.902	4.475.284.739
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.031.700.425	2.721.351.163
Sử dụng quỹ	<u>(204.950.000)</u>	<u>(168.400.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>9.328.786.327</u>	<u>7.028.235.902</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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	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)	79.591.678.521	192.285.934.324	1.887.279.892.058
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	89.779.780.397	89.779.780.397
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	6.803.377.907	(6.803.377.907)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	86.395.056.428	270.499.972.278	1.972.297.307.919

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)	86.395.056.428	220.449.630.786	2.009.456.786.427
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	10.604.872.554	10.604.872.554
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	7.579.251.063	(7.579.251.063)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(3.031.700.425)	(3.031.700.425)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (**)	-	-	-	-	(2.273.775.318)	(2.273.775.318)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	93.974.307.491	218.169.776.534	2.014.756.183.238

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>963.754.090.000</u>	<u>876.544.270.000</u>
Cổ tức đã công bố	-	87.214.067.000

23.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023		Tại 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 Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 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	152.426.262.321	319.974.175.519
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	40.953.595.965	233.517.831.166
Doanh thu cho thuê	58.821.543.395	35.207.306.344
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.697.836.644	32.279.523.682
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	15.629.365.579	6.033.845.071
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(2.737.217.846)	-
Doanh thu thuần	149.689.044.475	319.974.175.519
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	38.216.378.119	233.517.831.166
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 12)	58.821.543.395	35.207.306.344
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.697.836.644	32.279.523.682
Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	15.323.920.738	12.935.669.256
Doanh thu dịch vụ khác	15.629.365.579	6.033.845.071

24.2 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	419.751.870	152.307.887
Cổ tức nhận được	-	546.650.000
Khác	93.358.769	3.337.260
TỔNG CỘNG	513.110.639	702.295.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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>
Giá vốn bán bất động sản	30.276.337.340	77.475.507.765
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	20.961.985.434	30.429.129.632
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 12)	17.748.180.031	17.946.457.206
Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	12.783.258.756	10.528.414.911
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	13.973.004.041	8.220.215.852
TỔNG CỘNG	<u>95.742.765.602</u>	<u>144.599.725.366</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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	28.218.621.013	19.449.184.728
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.447.744.697)	6.221.306.911
Chi phí khác	3.193.808	4.205.146
TỔNG CỘNG	<u>25.774.070.124</u>	<u>25.674.696.785</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng	461.343.091	245.873.650
Chi phí hoa hồng bán hàng	351.343.091	108.533.000
Khác	110.000.000	137.340.650
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.640.960.184	32.375.817.660
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.031.562.488	7.948.312.910
Chi phí lương nhân viên	1.396.594.786	17.490.107.378
Chi phí khấu hao	1.102.203.846	1.510.968.727
Khác	5.110.599.064	5.426.428.645
TỔNG CỘNG	<u>14.102.303.275</u>	<u>32.621.691.310</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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	810.983.350	12.118.370.030
Hoàn nhập dự phòng bảo lãnh	600.000.000	-
Khác	210.983.350	12.118.370.030
Chi phí khác	(104.514.904)	13.975.050.794
Phạt chậm nộp thuế	(4.042.336)	(2.365.633.354)
Chi phí khác	(100.472.568)	(11.609.417.440)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	706.468.446	(1.856.680.764)

29. 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	53.749.810.719	57.126.073.305
Chi phí phát triển dự án	31.950.571.321	77.475.507.765
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.551.298.090	22.731.397.590
Chi phí lương nhân viên	1.396.594.786	17.490.107.378
Chi phí hoa hồng bán hàng	351.343.091	108.533.000
Chi phí khác	1.707.631.583	2.289.797.638
TỔNG CỘNG	111.707.249.590	177.221.416.676

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 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	4.411.545.788	16.240.914.541
Điều chỉnh chi phí thuế trích trước kì trước	-	2.119.953.340
	<u>4.411.545.788</u>	<u>18.360.867.881</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	273.066.217	7.783.028.163
TỔNG CỘNG	<u>4.684.612.005</u>	<u>26.143.896.044</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>15.289.484.559</u>	<u>115.923.676.441</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.057.896.912	23.184.735.288
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.626.715.093	2.387.586.273
Điều chỉnh giảm thuế so với năm trước	-	2.119.953.340
Hoàn nhập chi phí lãi phạt chậm nộp sau quyết toán	-	(1.439.048.857)
Cổ tức được nhận	-	(109.330.000)
Chi phí thuế TNDN	<u>4.684.612.005</u>	<u>26.143.896.044</u>

30.2 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 Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<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>
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiền độ tạm nộp	1.059.942.646	1.333.008.863	(273.066.217)	(7.783.028.163)
Trợ cấp thôi việc phải trả	184.949.000	184.949.000	-	-
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.423.167.002	1.696.233.219		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(273.066.217)	(7.783.028.163)

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vợ của Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Đạt	Con của Tổng Giám đốc
Công ty TNHH CharlieOne Việt Nam	Đối tác Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi phí xây dựng	35.610.026.227	180.648.640.771
	Doanh thu cho thuê nhà	54.545.454	54.545.454
	Chi hộ	15.092.254	19.414.301
	Thanh toán cổ tức	-	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Trả nợ vay	49.773.700.000	29.200.000.000
	Vay	17.512.188.667	4.300.000.000
	Lãi vay	2.259.182.712	1.890.879.453
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Doanh thu cho thuê	55.727.272.726	31.181.818.180
	Trả gốc vay	32.500.000.000	-
	Tiền điện, nước	11.584.107.607	8.533.203.074
	Lãi vay	8.556.761.643	1.433.123.288
	Chi phí dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	3.881.311.758	1.461.420.900
Bà Lê Thị Trâm Anh	Trả nợ vay	7.700.000.000	3.300.000.000
	Trả lãi vay	959.830.983	3.170.000.000
	Lãi vay	133.506.851	2.129.331.507
	Vay	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	8.547.690	1.307.828.715
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu cho thuê nhà	-	169.059.090
	Thanh toán cổ tức	-	546.540.000
Công ty TNHH CharlieOne Việt Nam	Phân chia lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động vận hành	2.417.311.486	(13.225.173.727)
	Phí quản lý	404.071.977	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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:

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Doanh thu bán bất động sản	831.610.000	831.610.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu bán bất động sản	484.000.000	484.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Doanh thu bán bất động sản	-	4.101.231.043
		1.315.610.000	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	19.162.168.134	20.262.168.134
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
		30.162.168.134	31.262.168.134
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 Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Chi hộ	1.186.305.481	216.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	104.526.505	104.526.505
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi hộ	95.592.600	-
		61.916.539.436	62.250.542.916

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Lãi cho vay	-	1.592.901.607
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi phí xây dựng	198.446.940.222	186.425.911.372
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
		74.769.866.983	74.769.866.983
Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Chi phí lãi vay	25.905.512.216	16.603.972.605
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Chi phí lãi vay	7.214.577.464	24.060.485.026
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	-	876.841.554
		33.120.089.680	41.541.299.185
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Cho thuê	26.636.363.637	22.213.636.362
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh và lỗ phân chia	218.209.619.215	215.792.307.729
	Ký quỹ	11.152.000.000	11.152.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Thu hộ Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.559.450.000	29.559.450.000
		-	98.188.300.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Ký quỹ	7.000.000.000	7.000.000.000
	Phí quản lý	4.069.535.524	3.989.451.436
		269.990.604.739	365.681.509.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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
Vay (Thuyết minh số 21)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Vay	274.500.000.000	144.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Vay	1.722.488.667	33.984.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vay	-	7.700.000.000
		276.222.488.667	186.184.000.000

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

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	502.864.000	514.968.000
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 Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	60.000.000	24.000.000
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 Kim Hậu	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
TỔNG CỘNG		892.864.000	1.126.968.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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 Công ty như sau:

	<i>Real estates</i>	<i>Casino</i>	<i>VND</i> <i>Total</i>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày			
Doanh thu			
Tổng doanh thu	134.365.123.737	15.323.920.738	149.689.044.475
Kết quả			
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	14.282.271.440	1.007.213.119	15.289.484.559
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.483.169.381)	(201.442.624)	(4.684.612.005)
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	9.799.102.059	805.770.495	10.604.872.554
Tài sản và công nợ			
Tổng tài sản	3.559.911.318.709	188.465.447.817	3.748.376.766.526
Tổng công nợ	1.722.089.543.281	11.531.040.007	1.733.620.583.288
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	13.352.226.441	103.307.184.226	116.659.410.667
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	243.222.460.701	347.407.927	243.569.868.628
<i>Bất động sản đầu tư</i>	1.483.893.260.014	-	1.483.893.260.014
Khấu hao	18.560.163.901	3.803.187.457	22.363.351.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 161.863.882.150 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 198.473.908.377 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

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	164.193.131.132	164.731.504.541
Từ 1 năm đến 5 năm	410.524.939.999	445.889.744.315
Trên 5 năm	397.727.272.727	444.202.210.909
TỔNG CỘNG	<u>972.445.343.858</u>	<u>1.054.823.459.765</u>

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN RIÊNG 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023

