

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 53

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 68212971/11448682-HN

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.894.226.571.288	16.916.369.227.862
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.189.922.392.397	505.106.794.464
111	1. Tiền		1.189.922.392.397	505.106.594.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		15.370.299.200	15.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.370.299.200	15.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.079.334.146.315	4.114.801.234.933
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.561.473.601.973	2.311.498.091.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.888.731.645.924	884.525.552.477
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	639.170.442.793	928.819.135.679
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 9	(10.041.544.375)	(10.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		12.524.462.897.744	12.199.560.056.415
141	1. Hàng tồn kho	10	12.524.462.897.744	12.199.560.056.415
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		85.136.835.632	81.530.842.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.352.111.719	5.089.012.941
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	83.784.723.913	76.441.829.909

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.644.912.365.699	4.151.453.437.647
210	I. Phải thu dài hạn		714.375.892.655	733.226.788.580
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	714.375.892.655	733.226.788.580
220	II. Tài sản cố định		752.038.190.718	27.038.307.984
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	349.542.582.870	23.171.738.081
222	Nguyên giá		410.539.197.903	78.837.654.237
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.996.615.033)	(55.665.916.156)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	402.495.607.848	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.506.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.010.652.033)	(11.139.689.978)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	64.015.367.552	64.783.427.072
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.648.902.720)	(10.880.843.200)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		533.458.452.207	1.169.510.498.408
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	533.458.452.207	1.169.510.498.408
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		616.532.894.170	1.201.750.674.685
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	613.722.894.170	1.198.940.674.685
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		964.491.568.397	955.143.740.918
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	956.845.286.844	947.189.699.716
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	7.646.281.553	7.954.041.202
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.539.138.936.987	21.067.822.665.509

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.532.811.057.015	11.488.430.754.796
310	I. Nợ ngắn hạn		8.701.429.851.887	9.176.987.250.177
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	208.372.793.800	243.382.646.786
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	264.201.623.198	197.887.405.481
314	4. Phải trả người lao động		9.411.391.478	9.026.702.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	173.182.908.179	141.887.102.558
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.500.917.548	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	6.629.850.647.164	7.739.566.208.040
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.373.456.689.867	814.680.676.017
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	37.861.971.562	23.901.126.134
330	II. Nợ dài hạn		2.831.381.205.128	2.311.443.504.619
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	20.955.100.000	20.955.100.000
338	2. Vay dài hạn	21	2.810.426.105.128	2.290.488.404.619
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.006.327.879.972	9.579.391.910.713
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.006.327.879.972	9.579.391.910.713
411	1. Vốn cổ phần	23.1	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	1.902.381.411.370	1.831.862.790.140
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.801.080.152.703	1.068.198.148.476
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		101.301.258.667	763.664.641.664
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	58.260.824.073	58.170.978.238
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.539.138.936.987	21.067.822.665.509

[Signature]

[Signature]



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	170.452.288.770	194.723.288.115
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(7.506.348.183)	(21.089.884.471)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		162.945.940.587	173.633.403.644
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	203.683.086.720	532.341.723.461
22	5. Chi phí tài chính	27	(138.489.078.773)	(200.731.487.130)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		(138.489.078.773)	(181.419.580.673)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	16	(16.840.748.610)	(5.862.086.144)
25	7. Chi phí bán hàng	28	(5.856.061.491)	(7.244.974.262)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(87.096.181.887)	(83.481.535.116)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.346.956.546	408.655.044.453
31	10. Thu nhập khác	29	57.749.989.068	150.055.665
32	11. Chi phí khác	29	(12.627.968.144)	(12.101.495.716)
40	12. Lãi (lỗ) khác		45.122.020.924	(11.951.440.051)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		163.468.977.470	396.703.604.402
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(60.745.960.748)	(98.526.351.902)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.1	(307.759.649)	(27.370.508)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		102.415.257.073	298.149.881.992
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		102.325.411.238	299.705.078.116
62	18. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		89.845.835	(1.555.196.124)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	115	378
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33		378

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		163.468.977.470	396.703.604.402
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	7.969.720.452	6.518.558.369
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.350.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(186.842.338.110)	(526.479.637.317)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	27	138.489.078.773	199.354.635.985
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		123.085.438.585	77.447.161.439
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(649.945.232.249)	2.622.028.550.249
10	Tăng hàng tồn kho		(276.175.197.306)	(18.397.982.489)
11	Giảm các khoản phải trả		(721.126.847.656)	(1.830.153.176.863)
12	Tăng chi phí trả trước		(5.918.685.906)	(2.173.822.438)
14	Tiền lãi vay đã trả		(212.413.086.485)	(219.824.092.391)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(632.401)	(130.076.110.702)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(4.164.772.386)	(4.341.035.176)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.746.659.015.804)	494.509.491.629
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(35.802.416.256)	(24.412.481.888)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.587.000.000)	(1.712.000.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	50.946.039.551
27	Thu lãi tiền gửi		4.503.985.634	2.013.722.706
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		12.114.569.378	20.835.280.369
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	23	1.342.646.330.000	3.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.200.418.275.686	776.465.441.742
34	Tiền trả nợ gốc vay		(123.704.561.327)	(1.342.829.736.960)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.419.360.044.359	(563.364.295.218)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		684.815.597.933	(48.019.523.220)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		505.106.794.464	261.762.460.542
70	Tiền cuối kỳ	5	1.189.922.392.397	213.742.937.322

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 278 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây")

Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")

Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương ("Cao Ốc Bình Dương")

Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")

Bắc Cường là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity")

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú")

Cao Ốc Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao Ốc Thiên Long")

Cao Ốc Thiên Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Cao Ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Thiên Long là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

Số dư các tài khoản giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, có tính đến chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

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 hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 48 năm

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2;
- ▶ Phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Phí quản lý căn hộ;
- ▶ Chi phí cải tạo văn phòng; và
- ▶ Công cụ, dụng cụ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

Doanh thu chuyển nhượng đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.18 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 được thu hồi từ hoặc dự kiến 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 hợp nhất giữa niên độ, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

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

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

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 201.099.423.874 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (Thuyết minh số 25.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	64.978.967	40.281.924
Tiền gửi ngân hàng	1.189.857.413.430	505.066.312.540
Các khoản tương đương tiền	-	200.000
TỔNG CỘNG	<u>1.189.922.392.397</u>	<u>505.106.794.464</u>

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 5% đến 5,5%/năm và khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,2%/năm.

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Trà Giang (Thuyết minh số 4)	350.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	237.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản VEGA	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")	-	72.286.337.294
Khác	40.939.762.021	38.677.913.906
TỔNG CỘNG	2.561.473.601.973	2.311.498.091.152
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.560.432.057.598	2.310.456.546.777

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất	1.925.748.146.750	1.925.748.146.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.814.400.000.000	1.814.400.000.000
- Các dự án khác	111.348.146.750	111.348.146.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI (Thuyết minh số 4)	350.000.000.000	-
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL	174.170.000.000	204.170.000.000
Khác	111.555.455.223	181.579.944.402
TỔNG CỘNG	2.561.473.601.973	2.311.498.091.152

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	837.968.359.245	106.112.782.000
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	501.000.000.000	501.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa (iv)	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	127.601.781.314	-
Công ty Cổ phần Đức Khải (v)	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	66.225.813.243	6.275.784.160
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	51.259.971.935	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
Các khoản trả trước khác	51.512.705.613	17.973.971.743
TỔNG CỘNG	<u>1.888.731.645.924</u>	<u>884.525.552.477</u>

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).
- (v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	639.170.442.793	928.819.135.679
Phải thu các bên khác	591.771.724.773	891.517.561.802
- Sài Gòn - KL (i)	540.518.803.264	840.890.923.660
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	2.518.822.900	1.383.011.700
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
- Khác	18.334.098.609	18.843.626.442
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	47.398.718.020	37.301.573.877
Dài hạn	714.375.892.655	733.226.788.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	250.070.000.000	265.070.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	167.892.655	4.018.788.580
- Khác	2.590.000.000	2.590.000.000
TỔNG CỘNG	1.353.546.335.448	1.662.045.924.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.344.546.335.448	1.653.045.924.259

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận mượn tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành Phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản (*)	12.524.079.538.768	12.199.176.697.439
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	12.524.462.897.744	12.199.560.056.415

- (*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.491.374.765.931	2.393.925.215.962
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.993.921.491.887
Dự án Serenity - Phước Hải	1.526.640.226.266	1.526.419.925.545
Dự án The EverRich 3 (i)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Bắc Cường - Trần Phú Đà Nẵng	636.973.059.260	636.882.472.260
Dự án ĐK Phú Quốc	400.502.908.890	400.429.035.424
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	358.989.899.076	162.370.978.036
Dự án Ngô Mây	252.829.388.225	250.792.394.312
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	210.968.010.657	186.057.175.196
Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	6.607.390.965	6.173.691.762
Các dự án khác	36.844.935.887	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	<u>12.524.079.538.768</u>	<u>12.199.176.697.439</u>

- (i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 20).

Trong kỳ, Nhóm Công ty vốn hóa chi phí đi vay cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 10.430.735.597 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 19.072.907.659 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 21).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	29.638.108.604	19.982.521.476
TỔNG CỘNG	<u>956.845.286.844</u>	<u>947.189.699.716</u>

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.325.031.862	38.296.717.011	6.084.730.393	131.174.971	78.837.654.237
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>331.701.543.666</u>	-	-	-	<u>331.701.543.666</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>366.026.575.528</u>	<u>38.296.717.011</u>	<u>6.084.730.393</u>	<u>131.174.971</u>	<u>410.539.197.903</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.826.480.430	14.188.171.194	5.001.115.393	131.174.971	25.146.941.988
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(22.314.039.224)	(27.538.876.402)	(5.681.825.559)	(131.174.971)	(55.665.916.156)
Khấu hao trong kỳ	<u>(2.870.666.361)</u>	<u>(2.327.458.014)</u>	<u>(132.574.502)</u>	-	<u>(5.330.698.877)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(25.184.705.585)</u>	<u>(29.866.334.416)</u>	<u>(5.814.400.061)</u>	<u>(131.174.971)</u>	<u>(60.996.615.033)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>12.010.992.638</u>	<u>10.757.840.609</u>	<u>402.904.834</u>	-	<u>23.171.738.081</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>340.841.869.943</u>	<u>8.430.382.595</u>	<u>270.330.332</u>	-	<u>349.542.582.870</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)</i>	329.490.200.042	-	-	-	329.490.200.042

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.992.047.536	3.992.047.536
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(11.139.689.978)	(11.139.689.978)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.870.962.055)	(1.870.962.055)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	(13.010.652.033)	(13.010.652.033)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	400.500.000.000	1.995.607.848	402.495.607.848
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)</i>	400.500.000.000	-	400.500.000.000

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	(11.648.902.720)	(11.648.902.720)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.306.972.991	56.708.394.561	64.015.367.552

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (i)	426.173.692.570	426.173.692.570
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác (ii)	85.082.094.054	85.082.094.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Tòa nhà văn phòng	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	533.458.452.207	1.169.510.498.408

(i) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4.917.872.827 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 13.553.418.838 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	24	547.165.470.628	49	1.117.132.567.520
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	27	48.488.069.443	27	65.298.885.032
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	18.069.354.099	49	16.509.222.133
TỔNG CỘNG		613.722.894.170		1.198.940.674.685

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties ("Commonwealth Properties") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Commonwealth Properties có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Commonwealth Properties là tư vấn, môi giới bất động sản, đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất.

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

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

	Giá trị đầu tư vào			VND
	BIDICI	Commonwealth Properties	Công trình PDP	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.117.200.000.000	88.445.786.281	16.720.107.000	1.222.365.893.281
Góp vốn	-	-	1.587.000.000	1.587.000.000
Chuyển nhượng công ty liên kết	(570.000.000.000)	-	-	(570.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	547.200.000.000	88.445.786.281	18.307.107.000	653.952.893.281
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(67.432.480)	(23.146.901.248)	(210.884.868)	(23.425.218.596)
Phần lỗ chia về từ công ty liên kết trong kỳ	(3.064.987)	(16.810.815.590)	(26.868.033)	(16.840.748.610)
Thanh lý	35.968.095	-	-	35.968.095
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(34.529.372)	(39.957.716.838)	(237.752.901)	(40.229.999.111)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.117.132.567.520	65.298.885.033	16.509.222.132	1.198.940.674.685
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	547.165.470.628	48.488.069.443	18.069.354.099	613.722.894.170

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	43.587.319.125	51.994.378.231
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	32.512.823.609	40.012.823.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	19.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.853.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	5.964.407.973	4.053.229.485
Phải trả đối tượng khác	36.921.133.087	52.889.767.091
TỔNG CỘNG	<u>208.372.793.800</u>	<u>243.382.646.786</u>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	192.616.836.307	60.745.960.748	(632.401)	253.362.164.654
Thuế thu nhập cá nhân	1.074.615.565	7.706.909.230	(3.455.228.767)	5.326.296.028
Thuế giá trị gia tăng	-	52.611.051.251	(52.611.051.251)	-
Khác	4.195.953.609	3.283.990.897	(1.966.781.990)	5.513.162.516
TỔNG CỘNG	<u>197.887.405.481</u>	<u>124.347.912.126</u>	<u>(58.033.694.409)</u>	<u>264.201.623.198</u>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	76.441.829.909	61.514.307.865	(54.171.413.861)	83.784.723.913

(*) Vào ngày 11 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền là 192.615.925.506 VND.

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng	80.317.462.667	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	58.116.864.403	78.395.355.265
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	15.952.428.519	15.952.428.519
Các khoản khác	18.796.152.590	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	173.182.908.179	141.887.102.558

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	6.629.850.647.164	7.739.566.208.040
Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Ông Hoàng Võ Anh Khoa (ii)	421.248.404.313	1.041.172.957.295
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Vận tải Biển Minh Hải (iii)	88.302.800.000	160.130.000.000
Công ty Cổ phần Alpha Apus (iv)	79.626.568.767	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Nhận ký quỹ, ký cược	14.200.000.000	14.200.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (v)	13.518.255.040	13.518.255.040
Các khoản phải trả khác	33.936.668.891	29.873.722.798
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	395.290.197.597	796.943.520.351
Dài hạn	20.955.100.000	20.955.100.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.950.000.000	20.950.000.000
Các khoản phải trả khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	6.650.805.747.164	7.760.521.308.040

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận Mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 và các Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 4 tháng 6 năm 2025.
- (iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Vận tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận mượn tiền số 032023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 và Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 24 tháng 6 năm 2025.
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo Thỏa thuận Mượn tiền số 012023/TTVT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 và Phụ lục với thời hạn hoàn trả đến ngày 17 tháng 6 năm 2025.
- (v) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội - Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

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

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngắn hạn	814.680.676.017	330.230.225.177	(182.677.561.327)	411.223.350.000	1.373.456.689.867
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	689.150.000.000	212.000.000.000	(70.000.000.000)	366.150.000.000	1.197.300.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	125.530.676.017	118.230.225.177	(112.677.561.327)	45.073.350.000	176.156.689.867
Dài hạn	2.290.488.404.619	942.188.050.509	(11.027.000.000)	(411.223.350.000)	2.810.426.105.128
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	1.571.273.304.619	868.091.050.509	-	(45.073.350.000)	2.394.291.005.128
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	353.065.100.000	-	-	-	353.065.100.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	366.150.000.000	74.097.000.000	(11.027.000.000)	(366.150.000.000)	63.070.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.105.169.080.636</u>	<u>1.272.418.275.686</u>	<u>(193.704.561.327)</u>	<u>-</u>	<u>4.183.882.794.995</u>

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	936.619.971.573 VND	Ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tới 72 tháng + 1,5 tới 2,51	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án Cao Ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10)
Khoản vay 2	663.000.000.000 VND	Ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032		Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tới 108 tháng + 1,5 tới 2,51	Toàn bộ phần vốn góp tại Cao Ốc Thiên Long, Cao Ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các Cổ đông; Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đông; Quyền tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án: Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Khoản vay 3	413.525.280.654 VND	Ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 7 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Tỉnh Bình Định	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + 1,9 tới 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Tỉnh Bình Định

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	296.341.072.901	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12, 13)
Khoản vay 2	68.206.318.086	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động		Quyền tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh.
Khoản vay 3	26.755.051.781	Từ ngày 6 tháng 9 năm 2024 đến ngày 8 tháng 10 năm 2024			4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	166.000.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường - Trần Phú (Thuyết minh số 10)
TỔNG CỘNG	<u>2.570.447.694.995</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	176.156.689.867				
Dài hạn	2.394.291.005.128				

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay các bên khác

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay các bên khác (tiếp theo)

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

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

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	299.705.078.116	299.705.078.116
Tăng do mua thêm vốn sở hữu trong công ty con	-	-	-	19.988.147.621	19.988.147.621
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.480.000.000)	(2.480.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>230.128.842.335</u>	<u>1.449.549.258.547</u>	<u>8.467.820.590.882</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
Phát hành cổ phiếu (*)	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	102.325.411.238	102.325.411.238
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(13.681.172.194)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.681.172.194)	(13.681.172.194)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.444.445.620)	(4.444.445.620)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>70.474.800.000</u>	<u>243.810.014.529</u>	<u>1.902.381.411.370</u>	<u>10.948.067.055.899</u>

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
Tăng trong kỳ	1.343.292.430.000	-
Số cuối kỳ	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>6.716.462.190.000</u>

23.3 Cổ phiếu

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

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

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

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	58.170.978.238	1.109.922.402.309
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	89.845.835	(1.555.196.124)
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu	-	(655.988.147.621)
Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát	-	(320.000.000.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát trong công ty con	-	(81.017.092.612)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	3.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>58.260.824.073</u>	<u>54.361.965.952</u>

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>170.452.288.770</u>	<u>194.723.288.115</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ</i>	159.334.200.616	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	5.970.578.709	26.920.291
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	5.147.509.445	5.914.082.044
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	-	188.782.285.780

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi do thanh lý khoản đầu tư công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	201.099.423.874	527.376.435.697
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.583.662.846	1.023.414.203
Lãi do mất quyền kiểm soát trong công ty con	-	3.941.873.561
TỔNG CỘNG	<u>203.683.086.720</u>	<u>532.341.723.461</u>

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.681.098.149	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.825.250.034	1.606.746.532
Giá vốn chuyển nhượng đất	-	19.483.137.939
TỔNG CỘNG	<u>7.506.348.183</u>	<u>21.089.884.471</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	138.489.078.773	181.419.580.673
Chi phí phát hành trái phiếu	-	17.935.055.312
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	-	1.376.851.145
TỔNG CỘNG	<u>138.489.078.773</u>	<u>200.731.487.130</u>

28. 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 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng	5.856.061.491	7.244.974.262
Lương nhân viên	3.686.266.444	1.490.208.412
Chi phí quảng cáo	1.916.308.547	5.457.450.198
Chi phí bán hàng khác	253.486.500	297.315.652
Chi phí quản lý doanh nghiệp	87.096.181.887	83.481.535.116
Lương nhân viên	50.155.935.299	48.420.931.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.155.300.456	21.373.707.353
Khấu hao và hao mòn	6.511.895.773	4.396.486.007
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.273.050.359	9.290.410.516
TỔNG CỘNG	<u>92.952.243.378</u>	<u>90.726.509.378</u>

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập khác	57.749.989.068	150.055.665
Lãi chậm thanh toán (*)	57.678.422.310	-
Các khoản khác	71.566.758	150.055.665
Chi phí khác	12.627.968.144	12.101.495.716
Lãi trả chậm ước tính	7.576.737.909	10.723.775.978
Phạt vi phạm hợp đồng	4.325.142.259	-
Các khoản khác	726.087.976	1.377.719.738
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	45.122.020.924	(11.951.440.051)

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

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng	189.982.324.657	31.634.822.942
Lương nhân viên	53.842.201.743	49.911.139.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.071.609.003	26.826.988.271
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10)	10.430.735.597	19.072.907.659
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	7.969.720.452	6.518.558.369
Chi phí khác	12.526.536.859	7.267.199.851
TỔNG CỘNG	294.823.128.311	141.231.616.744

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	60.745.960.748	98.526.351.902
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	307.759.649	27.370.508
TỔNG CỘNG	61.053.720.397	98.553.722.410

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	163.468.977.470	396.703.604.402
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	32.693.795.493	79.340.720.880
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	23.023.144.764	13.668.951.524
Chi phí không được trừ	5.301.158.568	2.925.994.525
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	81.591.570	2.618.055.481
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(46.602.398)	-
Chi phí thuế TNDN	61.053.720.397	98.553.722.410

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí phải trả	5.024.785.639	5.024.785.639	-	(27.370.508)
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.621.495.914	2.929.255.563	(307.759.649)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.646.281.553	7.954.041.202		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(307.759.649)	(27.370.508)

31.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 198.823.453.566 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 216.862.112.500 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh (*)	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2024	Mất quyền kiểm soát trong công ty con	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2019	2024	25.007.994.485	(602.511.890)	-	24.405.482.595
2020	2025	38.350.204.710	(6.542.968.304)	-	31.807.236.406
2021	2026	15.139.072.578	(7.561.674.380)	(2.548.919.732)	5.028.478.466
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
2023	2028	5.812.646.245	(560.943.533)	(2.318.620.287)	2.933.082.425
2024	2029	407.957.848	(131.140.181)	-	276.817.667
TỔNG CỘNG		219.090.231.873	(15.399.238.288)	(4.867.540.019)	198.823.453.566

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

31.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tiếp theo)

Năm phát sinh (*)	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND	
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2023	2028	79.686.356.437	-	79.686.356.437
2024	2029	115.115.723.824	-	115.115.723.824
TỔNG CỘNG		194.802.080.261	-	194.802.080.261

(*) Các khoản chi phí lãi vay ước tính chưa được trừ thuế TNDN của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được khấu trừ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 79.686.356.437 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PDP	Công ty liên kết
Commonwealth Properties	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
AKYN	Lãi vay	23.543.245.246	11.861.917.808
	Trả lãi vay	5.696.568.000	-
	Vay	-	410.000.000.000
	Hoàn tiền mượn	-	48.422.000.000
	Mượn tiền	-	2.900.000.000
Commonwealth Properties	Cho mượn	13.805.600.000	8.476.466.301
	Thu tiền cho mượn	3.454.800.000	-
	Thu tiền lãi cho mượn	1.461.235.623	-
	Lãi tiền mượn	1.207.579.766	-
	Hoàn tiền mượn	-	77.886.000.000
	Trả lãi vay	-	3.962.533.699
	Lãi vay	-	648.227.408
Góp vốn	-	180.000.000	
Công trình PDP	Góp vốn	1.587.000.000	1.532.000.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	583.000.000	1.010.000.000
BIDICI	Hoàn tiền mượn	-	157.000.000

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc như sau:

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn khác			
Commonwealth Properties	Cho mượn	46.812.794.959	36.461.994.959
	Lãi tiền vay	585.923.061	839.578.918
		47.398.718.020	37.301.573.877
Phải trả ngắn hạn khác			
BIDICI (*)	Mượn tiền	341.330.000.000	760.830.000.000
AKYN	Lãi đi vay	53.560.197.597	35.713.520.351
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
		395.290.197.597	796.943.520.351
Phải trả dài hạn khác			
BIDICI (*)	Mượn tiền	20.950.000.000	20.950.000.000
Vay dài hạn			
AKYN (**)	Vay dài hạn	353.065.100.000	353.065.100.000

(*) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ ngày 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.

(**) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả gốc vay vào ngày 3 tháng 4 năm 2028. Nhóm Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Nhóm Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	102.325.411.238	299.705.078.116
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT (VND) (*)	(1.023.254.112)	(1.498.525.391)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	<u>(3.069.762.337)</u>	<u>(5.994.101.562)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	<u>98.232.394.788</u>	<u>292.212.451.163</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	852.595.070	772.393.152
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<u>115</u>	<u>378</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*)	<u>115</u>	<u>378</u>

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay với ACA (Thuyết minh số 21.2), dự kiến sẽ thực hiện vào cuối năm 2024. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với ACA để thống nhất thời điểm hoán đổi. Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay này chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì có tác động suy giảm ngược cho kỳ hiện hành.

Ngoài sự kiện trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 và phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông trong kỳ đã được điều chỉnh theo phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành là 15% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 18/2024/HĐQT-QĐ ngày 5 tháng 7 năm 2024.

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

34. CÁC CAM KẾT

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cam kết xây dựng các dự án	3.393.312.931.586	2.033.703.716.980
Cam kết góp vốn	378.622.893.000	365.209.893.000
<i>Đoàn Ánh Dương</i>	249.930.000.000	234.930.000.000
<i>Công trình PDP</i>	128.692.893.000	130.279.893.000
TỔNG CỘNG	<u>3.771.935.824.586</u>	<u>2.398.913.609.980</u>

34.2 Cam kết thuê hoạt động

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

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

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

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

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 19/2024/HĐQT-QĐ ngày 22 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc tạm dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và hủy Quyết định của Hội đồng Quản trị số 18/2024/HĐQT-QĐ ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Thuyết minh số 33), để ưu tiên tập trung thực hiện việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay theo Phương án được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Ngoài các sự kiện trên và các sự kiện được nêu ở Thuyết minh số 15, Thuyết minh số 18 và Thuyết minh số 33, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2024



