

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 48

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 11658750/22988488/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.553.903.677.381	1.650.156.283.119
110	I. Tiền	4	60.398.205.938	50.780.702.833
111	1. Tiền		60.398.205.938	50.780.702.833
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		305.985.226.572	391.177.159.644
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	133.175.865.712	126.366.149.877
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	97.963.967.980	154.147.129.895
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	75.578.776.880	111.397.263.872
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(733.384.000)	(733.384.000)
140	III. Hàng tồn kho		1.177.102.866.815	1.206.830.079.046
141	1. Hàng tồn kho	8	1.192.018.662.704	1.221.745.874.935
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8	(14.915.795.889)	(14.915.795.889)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.417.378.056	1.368.341.596
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.008.979.285	1.368.341.596
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	8.408.398.771	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.324.476.597.604	2.252.335.698.886
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.485.901.607	13.665.901.607
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	16.146.961.607	16.326.961.607
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		391.993.967.482	260.190.070.435
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	148.729.907.510	17.181.515.615
222	Nguyên giá		178.053.087.572	41.907.518.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.323.180.062)	(24.726.002.390)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	243.264.059.972	243.008.554.820
228	Nguyên giá		243.273.804.820	243.008.554.820
	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.744.848)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.521.808.338.663	1.539.932.813.733
231	1. Nguyên giá		1.624.682.819.961	1.624.682.819.961
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(102.874.481.298)	(84.750.006.228)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.152.337.496	41.345.804.362
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.152.337.496	41.345.804.362
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	390.396.163.229	396.616.790.640
251	1. Đầu tư vào các công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(51.130.336.771)	(44.909.709.360)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	1.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.639.889.127	584.318.109
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	2.795.650.559	219.674.753
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	2.844.238.568	364.643.356
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.878.380.274.985	3.902.491.982.005

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.906.082.967.066	2.015.212.089.947
310	I. Nợ ngắn hạn		1.738.451.382.095	1.847.757.025.976
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	249.498.483.663	92.729.132.921
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	344.646.529.334	382.614.439.708
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	37.447.912.309	48.195.696.312
314	4. Phải trả nhân viên		1.814.189.341	1.296.104.818
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	186.018.211.817	372.341.504.834
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		519.255.966	246.105.172
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	424.155.964.507	334.670.272.575
320	8. Vay ngắn hạn	21	487.322.599.256	611.188.484.897
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	22	7.028.235.902	4.475.284.739
330	II. Nợ dài hạn		167.631.584.971	167.455.063.971
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	149.015.465.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	10.763.720.500	10.587.199.500
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.390.126.364	2.390.126.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.972.297.307.919	1.887.279.892.058
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.972.297.307.919	1.887.279.892.058
411	1. Vốn cổ phần đã góp		876.544.270.000	876.544.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		876.544.270.000	876.544.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		86.395.056.428	79.591.678.521
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		270.499.972.278	192.285.934.324
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		180.720.191.881	73.984.053.388
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		89.779.780.397	118.301.880.936
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.878.380.274.985	3.902.491.982.005



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	319.974.175.519	210.128.163.528
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(144.599.725.366)	(145.797.040.927)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		175.374.450.153	64.331.122.601
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	702.295.147	112.614.329
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(25.674.696.785) (19.449.184.728)	(48.885.841.480) (31.301.275.133)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(245.873.650)	(3.513.492.692)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(32.375.817.660)	(22.355.933.775)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		117.780.357.205	(10.311.531.017)
31	9. Thu nhập khác	28	12.118.370.030	33.841.358.915
32	10. Chi phí khác	28	(13.975.050.794)	(7.021.322.951)
40	11. Lỗ (lợi nhuận) khác	28	(1.856.680.764)	26.820.035.964
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.923.676.441	16.508.504.947
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(18.360.867.881)	(10.997.202.426)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(7.783.028.163)	(6.551.000)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		89.779.780.397	5.504.751.521

Hà Thu Hương
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.923.676.441	16.508.504.947
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	22.731.397.590	19.262.783.981
03	Dự phòng		6.220.627.411	17.616.581.707
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(698.957.887)	(109.825.464)
06	Chi phí lãi vay	26	19.449.184.728	31.301.275.133
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		163.625.928.283	84.579.320.304
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		74.483.939.089	(28.351.749.991)
10	Giảm hàng tồn kho		29.727.212.231	25.101.570.190
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.201.847.227	(11.725.394.521)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.216.613.495)	1.969.558.683
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.214.911.218)	(26.441.327.956)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(24.387.461.675)	(33.507.178.809)
17	Lưu chuyển tiền giảm khác từ hoạt động kinh doanh	22	(168.400.000)	(1.604.269.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		229.051.540.442	10.020.528.400
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(96.267.109.583)	(26.581.361.068)
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được	24.2	698.957.887	109.825.464
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(95.568.151.696)	(26.471.535.604)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	76.192.504.509	367.998.154.695
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(200.058.390.150)	(324.013.172.119)
36	Cổ tức đã trả	23.2	-	(42.583.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(123.865.885.641)	43.942.399.076

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.617.503.105	27.491.391.872
60	Tiền đầu kỳ		50.780.702.833	38.798.911.150
70	Tiền cuối kỳ	4	60.398.205.938	66.290.303.022

Hà Thu Hương
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("CNDKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 251 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 138).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có ba công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho - hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Đất và nhà 25 - 50 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu từ dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	4.322.280.069	297.873.983
Tiền gửi ngân hàng	56.075.925.869	50.482.828.850
TỔNG CỘNG	60.398.205.938	50.780.702.833

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng Dự án Long Thới	59.465.883.808	59.541.543.808
Khách hàng Dự án Terra Royal	53.220.389.520	46.183.489.437
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	7.319.414.000	7.319.414.000
Khách hàng Dự án 6B	7.090.492.015	7.788.788.015
Khách hàng khác	6.079.686.369	5.532.914.617
TỔNG CỘNG	133.175.865.712	126.366.149.877
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	132.442.481.712	125.632.765.877
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	119.316.297.396	121.192.417.584
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	13.859.568.316	5.173.732.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	116.358.361.522	116.912.342.960
Phải thu từ hoạt động cho thuê	8.734.706.190	1.341.008.917
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.349.414.000	7.379.414.000
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
TỔNG CỘNG	133.175.865.712	126.366.149.877

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.465.883.808	59.541.543.808
Dự án Terra Royal (i)	44.663.593.455	44.842.480.520
Dự án 6B (ii)	6.828.192.015	7.526.488.015
Dự án 6B (i)	262.300.000	262.300.000
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.687.660.000
Cao ốc An Khang (i)	1.309.117.617	1.309.117.617
Dự án Nhơn Trạch (i)	398.861.627	-
TỔNG CỘNG	116.358.361.522	116.912.342.960

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho bên khác	54.506.903.159	112.828.022.502
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty Cổ Phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	12.280.000.000	-
Interblock Asia Pacific Pty., Limited	897.442.057	31.229.303.920
RGB (Macau) Limited	509.687.185	35.890.645.363
Các bên khác	27.892.170.486	32.780.469.788
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	43.457.064.821	41.319.107.393
TỔNG CỘNG	97.963.967.980	154.147.129.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	75.578.776.880	111.397.263.872
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	62.649.305.260	80.770.268.772
Ứng trước cho nhân viên	4.160.968.000	2.821.776.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	12.205.585.534
Khác	8.768.503.620	15.599.633.566
Dài hạn	16.146.961.607	16.326.961.607
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	12.073.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	91.725.738.487	127.724.225.479
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	89.064.678.487	125.063.165.479

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	517.669.237.461	-	537.559.640.331	-
Dự án Terra Flora	240.067.357.657	-	218.816.535.966	-
Dự án Terra Royal (ii)	202.077.615.944	-	201.027.072.691	-
Dự án 6A	132.873.346.681	-	132.220.634.925	-
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (iii)	45.127.016.554	-	77.610.985.569	-
Dự án 6B - Lô 6 & 8	25.310.023.812	-	25.028.169.812	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
Các dự án khác	16.158.442.996	(14.915.795.889)	16.747.214.042	(14.915.795.889)
TỔNG CỘNG	1.192.018.662.704	(14.915.795.889)	1.221.745.874.935	(14.915.795.889)

(i) Quyền sử dụng 24.673 m² đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(ii) Một số quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

(iii) Quyền sử dụng 10.473 m², đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	2.008.979.285	1.368.341.596
Công cụ, dụng cụ	1.052.302.651	399.456.066
Chi phí hoa hồng môi giới	956.676.634	968.885.530
Dài hạn	2.795.650.559	219.674.753
Công cụ, dụng cụ	2.795.650.559	219.674.753
TỔNG CỘNG	4.804.629.844	1.588.016.349

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	29.677.980.938	378.456.812	9.787.864.600	2.063.215.655	41.907.518.005
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	31.100.999.117 2.210.765.053	9.979.555.245 92.854.250.152	- -	- -	41.080.554.362 95.065.015.205
Mua trong kỳ	62.989.745.108	103.212.262.209	9.787.864.600	2.063.215.655	178.053.087.572
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	10.209.667.743
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	17.636.256.928	378.456.812	5.033.084.938	1.678.203.712	24.726.002.390
Khấu hao trong kỳ	1.683.180.935	2.352.509.351	461.145.761	100.341.621	4.597.177.671
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	19.319.437.863	2.730.966.163	5.494.230.700	1.778.545.336	29.323.180.062
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	12.041.724.010	-	4.754.779.662	385.011.943	17.181.515.615
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.670.307.245	100.481.296.046	4.293.633.900	284.670.319	148.729.907.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	243.008.554.820	-	243.008.554.820
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	265.250.000	265.250.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	243.008.554.820	265.250.000	243.273.804.820
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	-	-
Hao mòn trong kỳ	-	9.744.848	9.744.848
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	9.744.848	9.744.848
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	243.008.554.820	-	243.008.554.820
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	243.008.554.820	255.505.152	243.264.059.972

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Đất và nhà (*)</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.624.682.819.961
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	84.750.006.228
Khấu hao trong kỳ	18.124.475.070
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	102.874.481.298
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.539.932.813.733
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.521.808.338.663

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 24.1)	35.207.306.344	9.442.931.936
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	(17.946.457.206)	(18.072.311.346)
Giá trị thuần	17.260.849.138	(8.629.379.410)

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thiết bị phục vụ Casino	1.152.337.496	15.289.026.660
Nội thất Casino	-	20.195.149.892
Chi phí khác	-	5.861.627.810
TỔNG CỘNG	1.152.337.496	41.345.804.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	42.566.500.000	42.566.500.000
Trái phiếu (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(51.130.336.771)</u>	<u>(44.909.709.360)</u>
TỔNG CỘNG	<u>390.396.163.229</u>	<u>396.616.790.640</u>

(*) Đây là khoản đầu tư vào 1,000 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên Công ty	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (i)	192.960.000.000	(32.453.018.639)	192.960.000.000	(14.199.896.098)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (ii)	150.000.000.000	(13.867.179.530)	150.000.000.000	(9.709.813.262)
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>376.960.000.000</u>	<u>(46.320.198.169)</u>	<u>376.960.000.000</u>	<u>(23.909.709.360)</u>

(i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 64,32%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 85%).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021				VND	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %		
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	(4.810.138.602)	16.189.861.398	2.000.000	21.000.000.000	(21.000.000.000)	-	2.000.000	36,36	36,36

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5.61	34.000.000.000	2.125.000	5.61
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10.93	5.466.500.000	54.665	10.93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1.61	3.100.000.000	310.000	1.61
Trái phiếu	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	43.566.500.000	-	43.566.500.000			43.566.500.000		43.566.500.000

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay trong kỳ (<i>Thuyết minh số 26</i>)	19.449.184.728	31.301.275.133
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	4.227.438.833	6.995.157.140
TỔNG CỘNG	23.676.623.561	38.296.432.273

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	221.413.675.357	51.094.040.171
Phải trả các bên khác	28.084.808.306	41.635.092.750
TỔNG CỘNG	249.498.483.663	92.729.132.921

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn	344.646.529.334	382.614.439.708
Dự án Terra Royal	220.972.998.613	215.387.807.137
Dự án Long Phước	68.379.750.000	88.250.000.000
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	12.604.796.911	35.872.371.924
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	7.884.982.937	6.757.378.600
Dự án Terra Flora	5.553.681.395	18.247.832.946
Các dự án khác	29.250.319.478	18.099.049.101
Dài hạn	149.015.465.569	149.015.465.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	493.661.994.903	531.629.905.277
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	418.892.127.920	451.466.905.277
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	74.769.866.983	80.163.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	11.886.844.762	11.501.418.435	(23.388.263.197)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.560.607.529	18.360.867.881	(24.387.461.675)	27.534.013.735
Thuế thu nhập cá nhân	1.522.366.231	3.558.658.955	(3.609.350.149)	1.471.675.037
Thuế khác	1.225.877.790	7.346.829.545	(130.483.798)	8.442.223.537
TỔNG CỘNG	48.195.696.312	40.767.774.816	(51.515.558.819)	37.447.912.309
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	33.348.897.470	(24.940.498.699)	8.408.398.771

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng	149.912.958.111	300.337.001.249
Chi phí lãi vay	34.070.569.985	32.617.712.263
Phạt chậm thanh toán	-	37.393.371.151
Khác	2.034.683.721	1.993.420.171
TỔNG CỘNG	186.018.211.817	372.341.504.834
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	166.341.588.252	355.241.244.185
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	19.676.623.565	17.100.260.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	424.155.964.507	334.670.272.575
Nhận đặt cọc và góp vốn cho các Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	340.853.827.088	272.239.957.744
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	31.951.172.875	30.416.134.438
Thu hộ	29.559.450.000	16.315.200.000
Đặt cọc	5.008.788.000	4.153.788.000
Cổ tức phải trả	3.552.536.413	3.565.345.608
Khác	13.230.190.131	7.979.846.785
Dài hạn	10.763.720.500	10.587.199.500
Nhận ký quỹ, ký cược	10.763.720.500	10.587.199.500
TỔNG CỘNG	434.919.685.007	345.257.472.075
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>288.874.812.585</i>	<i>215.650.713.633</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>146.044.872.422</i>	<i>129.606.758.442</i>

(*) Đây là số tiền liên quan đến các Hợp đồng hợp tác kinh doanh:

- Đặt cọc cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 189/HĐHT/ĐTKDN ngày 5 tháng 3 năm 2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD") với số tiền là 98.188.300.000 VND, tương ứng 70% giá trị vốn góp để hợp tác phát triển Dự án Terra Flora. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, SGBD sẽ hoàn thành việc góp vốn và nhận 95 căn hộ với tổng diện tích 7.924,33 m² của Dự án Terra Flora, hoặc nhận lại phần tiền đặt cọc và tiền lãi tương ứng theo lãi suất 6,5%/năm.
- Đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlione") với số tiền là 241.733.000.000 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlione theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 US sau ngày khai trương thực tế. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí phát sinh từ hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ do chưa thống nhất về thời điểm bắt đầu phân chia lợi nhuận sau thuế tại ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
				VND
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	339.488.484.897	70.892.504.509	(167.558.390.150)	242.822.599.256
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 21.2)	220.000.000.000	4.300.000.000	(29.200.000.000)	195.100.000.000
Vay từ các bên khác (Thuyết minh số 21.3)	51.700.000.000	1.000.000.000	(3.300.000.000)	49.400.000.000
TỔNG CỘNG	611.188.484.897	76.192.504.509	(200.058.390.150)	487.322.599.256

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			% p.a.	

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 18125/22MN/HĐTD ngày 12 tháng 5 năm 2022	50.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 5 năm 2023 đến ngày 28 tháng 6 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	11,87 - 12,07	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8 và 12) 18.750.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
---	----------------	---	--	------------------	---

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HDTD	95.055.739.193	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2022 đến ngày 9 tháng 11 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD	24.496.152.968	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 15 tháng 6 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	6,8 - 7,6	Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.726.011.095	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2022 đến ngày 22 tháng 9 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6360-LAV-202100556 ngày 22 tháng 12 năm 2021	22.544.696.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m ² và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, 355 tờ bản đồ số 76 và thửa đất số 442, 444 tờ bản đồ số 64 Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	242.822.599.256				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Chi tiết các khoản vay từ công ty con như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà Hàng Khách sạn Du lịch Royal (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-02/05/2019	144.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động năm trước kinh doanh	4,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 16/2020/HDVV	26.600.000.000	Ngày 18 tháng 8 năm 2022	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động năm trước kinh doanh	6,9	Tín chấp
Hợp đồng vay số 15/2020/HDVV	24.000.000.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2022		6,5	
TỔNG CỘNG	195.100.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên khác như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn và ngày kết hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 31)					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	41.400.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Tài trợ cho dự án Terra Royal	10	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Thanh					
Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10	Tín chấp
TOTAL	49.400.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.475.284.739	3.349.554.031
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.721.351.163	2.829.150.208
Sử dụng quỹ	<u>(168.400.000)</u>	<u>(1.604.269.500)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>7.028.235.902</u>	<u>4.574.434.739</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	72.518.803.000	164.581.984.221	1.773.221.736.434
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.504.751.521	5.504.751.521
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.072.875.521	(7.072.875.521)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.829.150.208)	(2.829.150.208)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.414.575.104)	(1.414.575.104)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.591.678.521	158.770.134.909	1.774.482.762.643
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.591.678.521	192.285.934.324	1.887.279.892.058
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	89.779.780.397	89.779.780.397
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	6.803.377.907	(6.803.377.907)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	86.395.056.428	270.499.972.278	1.972.297.307.919

(*) Việc phân phối các quỹ này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	876.544.270.000	797.262.940.000
Cổ tức đã công bố	87.214.067.000	79.285.934.000
Cổ tức đã trả	-	42.583.500

23.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	87.654.427	876.544.270.000	79.726.294	797.262.940.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.654.427	876.544.270.000	79.726.294	797.262.940.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.214.067	866.719.152.389	79.285.934	787.437.822.389

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu bán bất động sản	233.517.831.166	169.535.122.892
Doanh thu cho thuê (<i>Thuyết minh số 12</i>)	35.207.306.344	9.442.931.936
Doanh thu hợp đồng xây dựng	32.279.523.682	25.926.748.393
Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	12.935.669.256	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.033.845.071	5.223.360.307
TỔNG CỘNG	<u>319.974.175.519</u>	<u>210.128.163.528</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Cổ tức nhận được	546.650.000	-
Thu nhập tiền lãi	152.307.887	109.825.464
Khác	3.337.260	2.788.865
TỔNG CỘNG	<u>702.295.147</u>	<u>112.614.329</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn bán bất động sản	77.475.507.765	100.156.053.099
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	30.429.129.632	23.978.727.273
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (<i>Thuyết minh số 12</i>)	17.946.457.206	18.072.311.346
Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	10.528.414.911	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	8.220.215.852	3.589.949.209
TỔNG CỘNG	<u>144.599.725.366</u>	<u>145.797.040.927</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	19.449.184.728	31.301.275.133
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.221.306.911	17.583.826.707
Chi phí khác	4.205.146	739.640
TỔNG CỘNG	<u>25.674.696.785</u>	<u>48.885.841.480</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng	245.873.650	3.513.492.692
Chi phí hoa hồng bán hàng	108.533.000	3.450.992.692
Chi phí khác	137.340.650	62.500.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.375.817.660	22.355.933.775
Chi phí lương nhân viên	17.490.107.378	10.227.535.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.948.312.910	5.522.888.580
Chi phí khấu hao	1.510.968.727	828.164.981
Chi phí khác	5.426.428.645	5.777.344.700
TỔNG CỘNG	32.621.691.310	25.869.426.467

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập khác	12.118.370.030	33.841.358.915
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, nước	10.144.719.679	6.445.035.844
Phạt khách hàng vi phạm hợp đồng	1.811.776.500	1.678.917.843
Thu từ đền bù dự án Bình Trưng Đông	-	25.690.859.782
Khác	161.873.851	26.545.446
Chi phí khác	13.975.050.794	7.021.322.951
Chi phí thu hộ tiền điện, nước	11.599.926.000	6.987.584.756
Phạt chậm nộp thuế	2.365.633.354	-
Chi phí khác	9.491.440	33.738.195
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(1.856.680.764)	26.820.035.964

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phát triển dự án	77.475.507.765	100.156.053.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.126.073.305	33.091.565.062
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	22.731.397.590	19.262.783.981
Chi phí lương nhân viên	17.490.107.378	10.227.535.514
Chi phí hoa hồng bán hàng	108.533.000	3.450.992.692
Chi phí khác	2.289.797.638	5.477.537.046
TỔNG CỘNG	177.221.416.676	171.666.467.394

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.240.914.541	10.997.202.426
Điều chỉnh chi phí thuế trích trước kì trước	2.119.953.340	-
	18.360.867.881	10.997.202.426
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.783.028.163	6.551.000
TỔNG CỘNG	26.143.896.044	11.003.753.426

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.923.676.441	16.508.504.947
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.184.735.288	3.301.700.989
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.387.586.273	7.702.052.437
Điều chỉnh giảm thuế so với năm trước	2.119.953.340	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Hoàn nhập chi phí lãi phạt chậm nộp sau quyết toán	(1.439.048.857)	-
Cổ tức được nhận	(109.330.000)	-
Chi phí thuế TNDN	26.143.896.044	11.003.753.426

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ tạm nộp	2.479.595.212	-	(7.783.028.163)	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	186.368.000	186.368.000	-	(6.551.000)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.844.238.568	364.643.356		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(7.783.028.163)	(6.551.000)

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	180.648.640.771	75.903.065.744
		Thanh toán cổ tức	546.650.000	-
		Doanh thu cho thuê nhà	54.545.454	54.545.454
		Chi hộ	19.414.301	19.719.017
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Trả nợ vay	29.200.000.000	16.100.000.000
		Vay	4.300.000.000	-
		Lãi vay	1.890.879.453	6.255.498.765
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	31.181.818.180	5.176.975.227
		Tiền điện, nước	8.533.203.074	-
		Chi phí casino	1.461.420.900	-
		Lãi vay	1.433.123.288	2.866.246.576
		Doanh thu phí quản lý	1.198.261.323	1.723.579.147
		Chi hộ	-	5.786.130.980
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Trả nợ vay	3.300.000.000	1.900.000.000
		Trả lãi vay	3.170.000.000	-
		Lãi vay	2.129.331.507	2.560.684.932
		Vay	1.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	1.307.828.715	486.295.420
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	169.059.090	202.870.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Doanh thu cho thuê	8.372.727.273	1.072.501.250
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Doanh thu bán bất động sản	4.101.231.043	4.101.231.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Doanh thu bán bất động sản	831.610.000	-
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán bất động sản	484.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Doanh thu cho thuê	70.000.000	-
			13.859.568.316	5.173.732.293
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	20.262.168.134
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	12.194.896.687	10.056.939.259
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	11.000.000.000
			43.457.064.821	41.319.107.393
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Cá nhân	Thành viên Ban quản trị	Tạm ứng	56.850.000.000	56.850.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi hộ	3.893.640.546	14.831.461.408
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	1.698.554.738	254.231.099
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Chi hộ	181.500.000	181.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi hộ Cổ tức	25.609.976 -	153.076.265 8.500.000.000
			62.649.305.260	80.770.268.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	221.153.805.161	51.094.040.171
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi phí quản lý	259.870.196	-
			221.413.675.357	51.094.040.171
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	57.938.443.888	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Mua căn hộ	16.831.423.095	18.185.000.000
			74.769.866.983	80.163.000.000
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh Thu hộ	98.188.300.000 29.559.450.000	98.188.300.000 19.324.800.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Phí quản lý Kí quỹ	11.297.122.422 7.000.000.000	5.093.658.442 7.000.000.000
			146.044.872.422	129.606.758.442
Vay (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Vay	144.500.000.000	144.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Vay	50.600.000.000	75.500.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	41.400.000.000	43.700.000.000
			236.500.000.000	263.700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	Chi phí lãi vay	15.147.095.893	13.713.972.605
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Chi phí lãi vay	4.529.527.672	2.638.648.219
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí	-	747.639.825
			19.676.623.565	17.100.260.649

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

		VND	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	514.968.000	588.250.000
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Thành viên HĐQT	216.000.000	161.716.822
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	72.000.000	-
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	48.000.000	72.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên BKS	30.000.000	-
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	24.000.000	-
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
TOTAL		1.126.968.000	1.061.966.822

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 302.276.935.684 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 453.503.931.063 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022