

## **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 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 Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	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”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:   


Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



Số tham chiếu: 11658750/22988488/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 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 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN 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 HỢP NHẤT 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.216.484.004.111</b>	<b>2.266.842.737.280</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>68.156.914.238</b>	<b>65.109.455.915</b>
111	1. Tiền		68.156.914.238	65.109.455.915
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>361.356.654.796</b>	<b>454.475.440.817</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	129.364.110.022	132.944.678.821
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	125.961.799.237	184.866.062.478
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	22.700.000.000	33.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	97.179.986.995	106.351.280.976
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.849.241.458)	(3.086.581.458)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.765.985.180.377</b>	<b>1.738.095.492.365</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	1.779.879.638.350	1.751.989.950.338
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(13.894.457.973)	(13.894.457.973)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.985.254.700</b>	<b>9.162.348.183</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.913.462.919	2.052.005.084
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	15.071.791.781	7.110.343.099

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.082.886.893.667</b>	<b>1.992.930.773.985</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.043.000.000</b>	<b>12.073.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		150.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	14.554.060.000	14.734.060.000
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.283.546.723.937</b>	<b>1.156.957.866.008</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	816.182.334.484	687.250.111.286
222	Nguyên giá		894.101.249.645	750.659.980.441
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.918.915.161)	(63.409.869.155)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	467.364.389.453	469.707.754.722
228	Nguyên giá		477.105.222.410	476.839.972.410
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.740.832.957)	(7.132.217.688)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>671.686.250.593</b>	<b>680.306.857.975</b>
231	1. Nguyên giá		739.239.147.271	739.239.147.271
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(67.552.896.678)	(58.932.289.296)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.665.538.594</b>	<b>41.517.834.162</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.665.538.594	41.517.834.162
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>61.673.140.794</b>	<b>61.673.140.794</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		18.106.640.794	18.106.640.794
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>52.272.239.749</b>	<b>40.402.075.046</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	30.132.453.028	22.738.743.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	20.639.786.721	17.663.331.087
269	3. Lợi thế thương mại		1.500.000.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.299.370.897.778</b>	<b>4.259.773.511.265</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.146.857.254.906</b>	<b>2.188.292.013.024</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.861.474.639.137</b>	<b>1.837.983.765.513</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	153.606.011.258	135.213.868.606
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	366.681.710.803	403.262.715.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	53.508.222.316	48.803.995.667
314	4. Phải trả người lao động		9.024.531.505	6.550.392.186
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	305.391.905.707	351.282.696.410
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		519.255.966	246.105.172
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	415.744.791.252	333.034.076.482
320	8. Vay ngắn hạn	23	540.327.154.330	545.037.442.521
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		688.435.037	1.037.802.686
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	15.982.620.963	13.514.669.800
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>285.382.615.769</b>	<b>350.308.247.511</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	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	22	27.483.989.540	25.928.859.540
338	4. Vay dài hạn	23	101.030.761.758	167.511.523.500
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	3.12	2.390.126.364	2.390.126.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.152.513.642.872</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.152.513.642.872</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	25.1	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	25.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	25.1	4.502.976.820	4.502.976.820
415	4. Cổ phiếu quỹ	25.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	90.898.033.248	84.094.655.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	290.273.817.817	215.036.358.689
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		203.470.616.246	78.968.800.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		86.803.201.571	136.067.558.148
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.5	151.436.535.774	152.445.228.178
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.299.370.897.778</b>	<b>4.259.773.511.265</b>



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán 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	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	395.737.683.261	246.250.225.972
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(686.198.815)	(3.623.586.300)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	395.051.484.446	242.626.639.672
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(208.906.793.491)	(171.179.332.527)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		186.144.690.955	71.447.307.145
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.339.059.276	980.855.274
22	7. Chi phí tài chính	28	(17.845.871.836)	(31.434.584.776)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.840.961.831)	(30.830.317.552)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(2.989.703.532)	(4.348.584.737)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(54.947.683.194)	(33.621.632.691)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		111.700.491.669	3.023.360.215
31	11. Thu nhập khác	30	3.623.807.811	29.517.826.220
32	12. Chi phí khác	30	(6.087.839.301)	(1.564.805.584)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(2.464.031.490)	27.953.020.636
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		109.236.460.179	30.976.380.851
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(21.455.783.271)	(11.329.414.488)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(7.286.167.741)	(1.416.631.204)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		80.494.509.167	18.230.335.159
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		86.803.201.571	14.521.597.709
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.5	(6.308.692.404)	3.708.737.450
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	995	135
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	995	135

Hà Thu Hương  
Người lập

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>109.236.460.179</b>	<b>30.976.380.851</b>
	<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	25.738.268.657	22.037.170.578
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		10.413.292.351	(4.205.270.332)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.334.548.575)	(977.776.467)
06	Chi phí lãi vay	28	17.840.961.831	30.830.317.552
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>161.894.434.443</b>	<b>78.660.822.182</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		53.612.053.964	(17.894.615.713)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(27.889.688.012)	76.426.366.522
11	Giảm các khoản phải trả		47.835.439.210	(53.782.683.936)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.755.166.904)	(1.722.725.047)
14	Tiền lãi vay đã trả		(35.386.460.107)	(57.111.116.683)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(24.714.282.012)	(37.249.606.931)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	24	(253.400.000)	(2.043.669.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>162.342.930.582</b>	<b>(14.717.229.106)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(103.903.980.518)	(28.490.802.390)
23	Tiền chi cho vay		(150.000.000)	-
24	Tiền thu hồi từ cho vay		10.700.000.000	6.500.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.334.548.575	977.776.467
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(92.019.431.943)</b>	<b>(21.013.025.923)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		5.300.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	165.677.298.024	389.516.200.282
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(236.868.347.957)	(327.713.172.119)
36	Tiền trả cổ tức	25.2	(1.384.990.383)	(42.583.500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(67.276.040.316)</b>	<b>61.760.444.663</b>

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 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		3.047.458.323	26.030.189.634
60	Tiền đầu kỳ		65.109.455.915	42.738.999.726
70	Tiền cuối kỳ	5	68.156.914.238	68.769.189.360



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“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 năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNDKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNDKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 85%).

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNDKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 75%).

▶ Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNDKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 64,32%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

▶ Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch

Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0317214804, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 3 năm 2022 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của World Travel tại Số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của World Travel 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 gián tiếp 62% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong World Travel.

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 601 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 487 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí 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, thuê chuyên 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 hợp nhất 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 có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài, ngoài trừ quyền sử dụng đất tại số 81A-B, 83 và 103 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, số 278A và 280 Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh được khấu hao với thời hạn 50 năm từ ngày 08 tháng 10 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2066.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong 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 liên kết*

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận 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 nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được 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 với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu 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*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Nhóm 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 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 loại hình kinh doanh mà Nhóm công ty kinh doanh hoặc do Nhóm công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban 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.

**3.19 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

***Thành lập công ty Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch***

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 60% vốn cổ phần để thành lập ("World Travel"), theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0317214804, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp vào ngày 23 tháng 3 năm 2022. Lĩnh vực kinh doanh chính của World Travel là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch.

**5. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	7.109.076.831	1.144.218.447
Tiền gửi ngân hàng	61.047.837.407	63.965.237.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.156.914.238</b>	<b>65.109.455.915</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ khách hàng khác	123.947.268.979	128.843.447.778
<i>Khách hàng Dự án Long Thới</i>	59.465.883.808	59.541.543.808
<i>Khách hàng Dự án Terra Royal</i>	45.325.976.287	47.937.913.160
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải</i>	7.319.414.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	7.090.492.015	3.687.556.972
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	4.745.502.869	10.357.019.838
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	5.416.841.043	4.101.231.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.364.110.022</b>	<b>132.944.678.821</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>128.630.726.022</b>	<b>132.211.294.821</b>

*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 cung cấp dịch vụ xây dựng	7.400.840.500	7.748.769.672
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	4.871.524.000	7.550.182.189
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.364.110.022</b>	<b>132.944.678.821</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 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 Terra Flora (i)	398.861.627	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.358.361.522</b>	<b>116.912.342.960</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. 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
Bên thứ ba	81.055.789.103	138.171.166.728
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	<i>19.378.630.000</i>	<i>19.378.630.000</i>
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	<i>12.927.603.431</i>	<i>12.927.603.431</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương</i>	<i>12.280.000.000</i>	-
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	<i>897.442.057</i>	<i>31.229.303.920</i>
<i>RGB (Macau) Limited</i>	<i>509.687.185</i>	<i>35.890.645.363</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>35.062.426.430</i>	<i>38.744.984.014</i>
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	<u>44.906.010.134</u>	<u>46.694.895.750</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.961.799.237</u></b>	<b><u>184.866.062.478</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Bà Trương Thị Minh Nguyệt ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	<u>22.700.000.000</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	4	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>97.179.986.995</b>	<b>106.351.280.976</b>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	63.457.697.207	61.384.433.843
Tạm ứng cho nhân viên	18.039.546.000	14.467.965.805
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương	-	12.205.585.534
Khác	15.682.743.788	18.293.295.794
<b>Dài hạn</b>	<b>14.554.060.000</b>	<b>14.734.060.000</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.734.046.995</b>	<b>121.085.340.976</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.115.857.458)	(2.353.197.458)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>95.957.129.537</b>	<b>116.071.083.518</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khó đòi*

	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
Số đầu kỳ	2.353.197.458	2.353.197.458
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	10.762.660.000	-
Số cuối kỳ	13.115.857.458	2.353.197.458

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 10. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco (i)	537.693.329.615	-	487.478.211.704	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	496.808.964.622	-	516.353.301.151	-
Dự án Terra Flora	222.113.309.565	-	210.149.632.894	-
Dự án 6A	132.861.530.020	-	132.220.634.925	-
Dự án Terra Royal (iii)	177.424.190.796	-	176.373.647.543	-
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	74.598.143.638	-	68.556.824.108	-
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	45.127.016.554	-	77.610.985.569	-
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	40.443.325.331	-	40.443.325.331	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
Các dự án khác	40.074.206.610	(13.894.457.973)	30.067.765.514	(13.894.457.973)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.779.879.638.350</b>	<b>(13.894.457.973)</b>	<b>1.751.989.950.338</b>	<b>(13.894.457.973)</b>

(i) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Đức, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

(ii) Quyền sử dụng 24.673 m<sup>2</sup> đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

(iii) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

(iv) Quyền sử dụng 10.473 m<sup>2</sup> đất tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.913.462.919</b>	<b>2.052.005.084</b>
Chi phí thuê	2.863.636.363	-
Công cụ, dụng cụ	2.093.149.922	709.272.364
Chi phí hoa hồng môi giới	956.676.634	1.342.732.720
<b>Dài hạn</b>	<b>30.132.453.028</b>	<b>22.738.743.959</b>
Công cụ, dụng cụ	22.997.812.612	18.413.773.292
Chi phí trang trí	6.863.748.456	4.126.419.770
Khác	270.891.960	198.550.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.045.915.947</b>	<b>24.790.749.043</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	686.318.927.956	43.794.541.136	11.191.216.457	9.355.294.892	750.659.980.441
Mua trong kỳ	2.210.765.053	96.417.316.855	1.339.058.273	2.393.574.661	102.360.714.842
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	31.100.999.117	9.979.555.245	-	-	41.080.554.362
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	719.630.692.126	150.191.413.236	12.530.274.730	11.748.869.553	894.101.249.645
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	5.745.373.679	1.400.394.544	17.074.551.851
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	38.195.976.139	16.173.477.188	6.436.436.795	2.603.979.033	63.409.869.155
Khấu hao trong kỳ	8.759.455.228	4.764.688.026	524.529.624	460.373.128	14.509.046.006
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	46.955.431.367	20.938.165.214	6.960.966.419	3.064.352.161	77.918.915.161
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	648.122.951.817	27.621.063.948	4.754.779.662	6.751.315.859	687.250.111.286
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	672.675.260.759	129.253.248.022	5.569.308.311	8.684.517.392	816.182.334.484

(\*) Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	475.211.073.410	1.628.899.000	476.839.972.410
Mua trong kỳ	-	265.250.000	265.250.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>475.211.073.410</u>	<u>1.894.149.000</u>	<u>477.105.222.410</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.760.324.739	371.892.949	7.132.217.688
Hao mòn trong kỳ	2.488.571.395	120.043.874	2.608.615.269
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>9.248.896.134</u>	<u>491.936.823</u>	<u>9.740.832.957</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>468.450.748.671</u>	<u>1.257.006.051</u>	<u>469.707.754.722</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>465.962.177.276</u>	<u>1.402.212.177</u>	<u>467.364.389.453</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Đất và nhà (*)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>739.239.147.271</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	58.932.289.296
Hao mòn trong kỳ	8.620.607.382
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>67.552.896.678</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>680.306.857.975</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>671.686.250.593</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. 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, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị thị trường hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> 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 23).

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 23).

**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 26.1)	23.037.317.285	18.585.603.125
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 27)	(8.620.607.382)	(15.840.856.124)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>14.416.709.903</b>	<b>2.744.747.001</b>

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nội thất khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	1.665.538.594	15.289.026.660
Thiết bị phục vụ khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	-	20.367.179.692
Tòa nhà số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	-	5.861.627.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.665.538.594</b>	<b>41.517.834.162</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	18.106.640.794	18.106.640.794
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.673.140.794</b>	<b>61.673.140.794</b>

(\*) 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.

**16.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 và Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36

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

	VND
	LB
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>21.000.000.000</u>
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(2.893.359.206)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>18.106.640.794</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 16.2 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 Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5.31	34.000.000.000	2.125.000	5.31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10.93	5.466.500.000	54.665	10.93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1.61	3.100.000.000	310.000	1.61
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.566.500.000</b>	<b>-</b>	<b>42.566.500.000</b>			<b>42.566.500.000</b>		

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 sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. 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 28</i> )	17.840.961.831	30.830.317.552
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	16.671.741.038	37.685.639.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.512.702.869</b>	<b>68.515.957.184</b>

**18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Thương mại Ân Long	31.545.783.880	17.480.893.300
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Phú Sương	15.687.501.840	15.673.597.840
Công ty TNHH Thương mại Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang	13.672.054.363	13.748.118.410
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Phú Bảo	12.935.380.328	12.935.380.328
Khác	79.765.290.847	75.375.878.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.606.011.258</b>	<b>135.213.868.606</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>366.681.710.803</b>	<b>403.262.715.983</b>
Dự án Terra Royal	235.272.998.597	229.687.807.137
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	11.884.982.937	10.257.378.600
Dự án Terra Flora	5.553.681.395	18.247.832.946
Các dự án khác	32.985.500.963	20.947.325.376
<b>Dài hạn</b>	<b>149.015.465.569</b>	<b>149.015.465.569</b>
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, Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.697.176.372</b>	<b>552.278.181.552</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>426.627.309.389</i>	<i>457.815.181.552</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>89.069.866.983</i>	<i>94.463.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.920.804.442	21.455.783.271	(24.714.282.012)	30.662.305.701
Thuế giá trị gia tăng	11.886.844.762	42.952.729.194	(42.090.588.490)	12.748.985.466
Thuế thu nhập cá nhân	1.780.592.263	3.967.035.238	(4.099.352.226)	1.648.275.275
Thuế khác	1.215.754.200	7.638.160.810	(405.259.136)	8.448.655.874
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.803.995.667</b>	<b>76.013.708.513</b>	<b>(71.309.481.864)</b>	<b>53.508.222.316</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.110.343.099	49.226.986.822	(41.265.538.140)	15.071.791.781

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí xây dựng	275.454.864.601	273.093.665.263
Chi phí lãi đặt cọc dự án Sabinco	23.566.585.115	17.343.805.150
Chi phí lãi vay	3.894.470.109	21.439.968.385
Phạt chậm thanh toán	-	37.393.371.151
Khác	2.475.985.882	2.011.886.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.391.905.707</b>	<b>351.282.696.410</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	305.391.905.707	350.535.056.585
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	-	747.639.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>415.744.791.252</b>	<b>333.034.076.482</b>
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	242.665.527.088	174.051.657.744
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	127.830.311.000	114.286.061.000
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	31.951.172.875	30.416.134.438
Nhận đặt cọc cho thuê nhà	5.008.788.000	4.153.788.000
Cổ tức phải trả	3.643.274.380	5.028.264.763
Khác	4.645.717.909	5.098.170.537
<b>Dài hạn</b>	<b>27.483.989.540</b>	<b>25.928.859.540</b>
Nhận đặt cọc cho thuê nhà	27.483.989.540	25.928.859.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>443.228.780.792</b>	<b>358.962.936.022</b>

(\*) 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 ("Charlieone") 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 Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 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 hợp nhất 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.

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



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>545.037.442.521</b>	<b>145.227.298.024</b>	<b>(236.868.347.957)</b>	<b>86.930.761.742</b>	<b>540.327.154.330</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	365.875.919.021	79.227.298.024	(169.175.086.207)	-	275.928.130.838
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	127.461.523.500	-	(64.393.261.750)	86.930.761.742	149.999.023.492
Vay cá nhân (Thuyết minh số 23.3)	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 23.4 và 33)	43.700.000.000	66.000.000.000	(3.300.000.000)	-	106.400.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>167.511.523.500</b>	<b>20.450.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(86.930.761.742)</b>	<b>101.030.761.758</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	167.511.523.500	20.450.000.000	-	(86.930.761.742)	101.030.761.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>712.548.966.021</b>	<b>165.677.298.024</b>	<b>(236.868.347.957)</b>	<b>-</b>	<b>641.357.916.088</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 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 %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
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 13) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 10, 12, 13 và 14) 18.750.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến Trúc Tương Lai)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2019	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 vốn lưu động	10	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m <sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10) 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 14)
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HĐTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	24.496.152.968	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 15 tháng 6 năm 2023	Tài trợ vốn hoạt động	6,8 - 7,6	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m <sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 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
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tiếp theo)</b>					
Hợp đồng vay số 02/2021/11884944 /HDTĐ ngày 21 tháng 9 năm 2021	8.334.793.515 VND	Ngày 22 tháng 9 năm 2022	Tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)
					Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.726.011.095 VND	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ 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 13)  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khôi A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 14)



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn 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
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng số 6220-LAV-202100021/HĐTĐ ngày 19 tháng 1 năm 2021	24.770.738.067 VND	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2022 đến ngày 28 tháng 9 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động	7,65 – 8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 14)
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 10)  Tàng thương mại và dịch vụ (Tầng 1) tại Lô 0.03 và Lô 0.04 Cao ốc Thịnh Vượng, số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 14)  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 10)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>275.928.130.838</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn 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
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTĐ ngày 20 tháng 7 năm 2020	211.029.785.250	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2022 đến ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	19.296.000 cổ phần của Sabinco sở hữu bởi Công ty Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Sabinco (Thuyết minh 10)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/HD TD ngày 22 tháng 9 năm 2020	40.000.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2022	Tài trợ vốn hoạt động	10	Nhà đất tại Số 213 và Số 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)  Nhà đất tại số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

### TỔNG CỘNG

**251.029.785.250**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 149.999.023.492

Vay dài hạn 101.030.761.758

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Vay ngắn hạn cá nhân

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Nguyễn Thị Thanh</b> Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	<u>8.000.000.000</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tin chấp

#### 23.4 Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai (Thuyết minh số 33)</b> Loan contract No. 01/2021/HĐGTKD/TL-RY 65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 15 tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	14,77	Tin chấp
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh (Thuyết minh số 33)</b> Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019 41.400.000.000	41.400.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	10	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>106.400.000.000</b></u>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<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>
		<i>VND</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	13.514.669.800	8.302.026.198
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ( <i>Thuyết minh số 25.1</i> )	2.721.351.163	2.829.150.208
Sử dụng quỹ	<u>(253.400.000)</u>	<u>(2.043.669.500)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>15.982.620.963</u>	<u>9.087.506.906</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	178.776.930.662	1.793.391.894.585
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	14.521.597.709	14.521.597.709
Trích lập quỹ	-	-	-	7.072.875.521	-	(7.072.875.521)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.829.150.208)	(2.829.150.208)
Thù lao Hội đồng	-	-	-	-	-	-	-
Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.547.919.568)	(1.547.919.568)
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>	<b>797.262.940.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>82.579.284.376</b>	<b>2.987.605.855</b>	<b>181.848.583.074</b>	<b>1.803.536.422.518</b>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	84.094.655.341	4.502.976.820	215.036.358.689	1.919.036.270.063
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	86.803.201.571	86.803.201.571
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	6.803.377.907	-	(6.803.377.907)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao Hội đồng	-	-	-	-	-	-	-
Quản trị và Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>876.544.270.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>90.898.033.248</b>	<b>4.502.976.820</b>	<b>290.273.817.817</b>	<b>2.001.077.107.098</b>

(\*) Việc phân phối các quỹ này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 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 trả	1.384.990.383	42.583.500

**25.3 Cổ phiếu**

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	87.654.427	876.544.270.000	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<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	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.214.067	866.719.152.389	87.214.067	866.719.152.389

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	86.803.201.571	14.521.597.709
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	(2.721.351.163)
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>86.803.201.571</b>	<b>11.800.246.546</b>
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu) (*)	87.214.067	87.214.067
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	995	135
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	995	135

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ trước để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2021.

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 25.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

VND

	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con				Tổng cộng
	IC	SGBD	Royal	World Travel	
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	5.300.000.000	168.340.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	675.446.523	-	-	-	675.446.523
Vốn khác của chủ sở hữu	675.446.523	-	-	-	675.446.523
Lỗi lũy kế sau thuế chưa phân phối	(3.414.934.610)	(10.508.590.508)	(4.254.120.828)	(76.711.326)	(18.254.357.272)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.935.958.436</b>	<b>96.531.409.492</b>	<b>45.745.879.172</b>	<b>5.223.288.674</b>	<b>151.436.535.774</b>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
Phần lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	379.053.722	(4.768.207.273)	(1.842.827.527)	(76.711.326)	(6.308.692.404)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	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
<b>Doanh thu</b>	<b>395.737.683.261</b>	<b>246.250.225.972</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	233.517.831.166	169.535.122.892
Doanh thu dịch vụ khách sạn	84.508.434.715	22.386.717.989
Doanh thu hợp đồng xây dựng	32.224.978.228	25.872.202.939
Doanh thu cho thuê	23.723.516.100	22.209.189.425
Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	12.935.669.256	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	8.827.253.796	6.246.992.727
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	(686.198.815)	(3.623.586.300)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>395.051.484.446</b>	<b>242.626.639.672</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	233.517.831.166	169.535.122.892
Doanh thu dịch vụ khách sạn	84.508.434.715	22.386.717.989
Doanh thu hợp đồng xây dựng	32.224.978.228	25.872.202.939
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 14)	23.037.317.285	18.585.603.125
Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	12.935.669.256	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	8.827.253.796	6.246.992.727

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	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 tiền lãi	787.898.575	977.776.467
Cổ tức nhận được	546.650.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.337.260	-
Khác	1.173.441	3.078.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.339.059.276</b>	<b>980.855.274</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. 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 bất động sản	70.802.271.682	92.263.061.889
Giá vốn dịch vụ khách sạn	80.274.082.468	35.455.295.912
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	30.461.201.196	23.978.727.273
Giá vốn dịch vụ thuê ( <i>Thuyết minh số 14</i> )	8.620.607.382	15.840.856.124
Giá vốn dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	10.528.414.911	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	8.220.215.852	3.641.391.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>208.906.793.491</u></b>	<b><u>171.179.332.527</u></b>

**28. 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	17.840.961.831	30.830.317.552
Khác	4.910.005	604.267.224
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.845.871.836</u></b>	<b><u>31.434.584.776</u></b>

**29. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.989.703.532</b>	<b>4.348.584.737</b>
Chi phí tiếp thị	1.387.320.140	-
Chi phí lương nhân viên	1.113.030.216	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.308.156	-
Chi phí hoa hồng bán hàng	108.533.000	3.450.992.692
Khác	175.512.020	897.592.045
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>54.947.683.194</b>	<b>33.621.632.691</b>
Chi phí lương nhân viên	25.234.428.119	16.293.063.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.176.801.461	9.928.544.411
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	10.762.660.000	-
Chi phí khấu hao	2.010.874.669	1.326.642.749
Khác	5.762.918.945	6.073.381.696
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>57.937.386.726</u></b>	<b><u>37.970.217.428</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. 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>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.623.807.811</b>	<b>29.517.826.220</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	1.811.776.500	1.678.917.843
Thu nhập từ thu hộ tiền điện, nước	1.630.930.906	639.185.847
Thu từ đền bù dự án Bình Trưng Đông	-	25.690.859.782
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	1.457.262.968
Khác	181.100.405	51.599.780
<b>Chi phí khác</b>	<b>(6.087.839.301)</b>	<b>(1.564.805.584)</b>
Chi phí thu hộ tiền điện, nước	(3.086.137.227)	(1.181.734.759)
Phạt chậm thanh toán	(2.981.611.877)	(18.466.290)
Tiền chậm nộp thuế	-	(321.571.637)
Khác	(20.090.197)	(43.032.898)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(2.464.031.490)</u></b>	<b><u>27.953.020.636</u></b>

**31. 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 dịch vụ mua ngoài	83.590.339.881	45.408.967.216
Chi phí phát triển dự án	70.802.271.682	92.263.061.889
Chi phí lương nhân viên	43.828.689.918	25.665.300.267
Nguyên vật liệu	27.915.304.193	10.657.620.444
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	25.738.268.657	22.037.170.578
Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh số 9)	10.762.660.000	-
Chi phí hoa hồng bán hàng	108.533.000	3.450.992.692
Khác	4.098.112.886	9.666.436.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.844.180.217</u></b>	<b><u>209.149.549.955</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.335.829.931	11.329.414.488
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.119.953.340	-
	<u>21.455.783.271</u>	<u>11.329.414.488</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.286.167.741	1.416.631.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.741.951.012</u></b>	<b><u>12.746.045.692</u></b>

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>109.236.460.179</u></b>	<b><u>30.976.380.851</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	21.847.292.036	6.195.276.169
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.011.165.368	5.498.953.528
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ chuyển sang năm sau	3.304.587.063	1.782.289.013
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.119.953.340	-
Hoàn nhập lãi chậm thanh toán	(1.439.048.857)	-
Khác	(101.997.938)	(730.473.018)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>28.741.951.012</u></b>	<b><u>12.746.045.692</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</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>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	17.973.823.509	17.476.963.087	496.860.422	(1.410.080.204)
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)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>20.639.786.721</u></b>	<b><u>17.663.331.087</u></b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>(7.286.167.741)</u></b>	<b><u>(1.416.631.204)</u></b>

**33. 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
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn 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
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Con của Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Châu	Giám đốc công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Trả gốc vay	10.000.000.000	18.250.000.000
		Vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	5.322.621.203	-
		Lãi vay	5.006.438.358	2.560.684.932
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Cho vay	65.000.000.000	-
		Mua công cụ dụng cụ	7.494.318.450	8.994.128.000
		Lãi vay	3.603.475.344	-
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Thu hồi nợ cho vay	10.700.000.000	-
		Lãi cho vay	628.939.726	865.632.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	534.922.550	486.295.420
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	345.862.178	202.870.908
Ông Vũ Văn Châu	Bên liên quan	Hoàn trả tạm ứng	700.000.000	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan*

Nhóm Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Bán đất	4.101.231.043	4.101.231.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Bán đất	831.610.000	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Bán đất	484.000.000	-
			<b>5.416.841.043</b>	<b>4.101.231.043</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	33.906.010.134	35.694.895.750
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
			<b>44.906.010.134</b>	<b>46.694.895.750</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>				
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Vay	22.700.000.000	33.400.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	56.850.000.000
Bà Trương Minh Nguyệt	Bên liên quan	Lãi cho vay	4.909.142.469	4.280.202.744
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	1.698.554.738	254.231.099
			<b>63.457.697.207</b>	<b>61.384.433.843</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ xây dựng	14.300.000.000	14.300.000.000
			<b>89.069.866.983</b>	<b>94.463.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. 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>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Vay	65.000.000.000	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	41.400.000.000	43.700.000.000
			<b>106.400.000.000</b>	<b>43.700.000.000</b>
<b>Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	747.639.825

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 2021</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	693.738.000	1.091.890.000
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.305.738.000</b>	<b>1.565.606.822</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 176.630.693.028 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 327.857.688.407 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang và khoản cam kết trị giá 200.000.000 VND liên quan tới việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch.

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

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



Hà Thu Hương  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

