

# **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## MỤC LỤC

|                                                            | Trang   |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Thông tin chung                                            | 1       |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                              | 2       |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ   | 3 - 4   |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 5 - 7   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 8       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 9 - 10  |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 11 - 54 |

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                         |                    |                                     |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch           |                                     |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch       |                                     |
| Bà Trần Thị Hương       | Phó Chủ tịch       | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Thành viên         |                                     |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên         |                                     |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ    | Thành viên         | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập |                                     |
| Ông Dương Hảo Tôn       | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023   |
| Ông Khương Văn Mười     | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

|                         |                           |                                     |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Ông Dương Hảo Tôn       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023   |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|                         | Thành viên                | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023   |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên                |                                     |
| Bà Trần Thị Hương       | Thành viên                | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |                                   |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc     |                                   |
| Ông Nguyễn Đình Trí  | Phó Tổng Giám đốc |                                   |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |                                   |
| Ông Trương Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc |                                   |
| Ông Vũ Kim Điền      | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2023 |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 67368793/22986428-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 22 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

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

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023  | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>16.553.998.920.687</b> | <b>18.216.542.992.545</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>213.742.937.322</b>    | <b>261.762.460.542</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 213.742.937.322           | 255.762.460.542           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | -                         | 6.000.000.000             |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>15.370.299.200</b>     | <b>9.370.299.200</b>      |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 15.370.299.200            | 9.370.299.200             |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>4.073.043.398.544</b>  | <b>5.649.830.393.200</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 2.217.447.045.030         | 2.076.872.008.346         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 962.621.833.860           | 976.276.816.642           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 894.016.064.029           | 2.597.723.112.587         |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7           | (1.041.544.375)           | (1.041.544.375)           |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>12.170.539.704.668</b> | <b>12.181.241.340.224</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 10          | 12.170.539.704.668        | 12.181.241.340.224        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>81.302.580.953</b>     | <b>114.338.499.379</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 5.667.527.999             | 33.744.378.293            |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 19          | 72.172.875.812            | 75.245.801.086            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 3.462.177.142             | 5.348.320.000             |

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                            | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023  | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>          |             | <b>4.078.737.610.802</b>  | <b>4.626.752.514.617</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>         |             | <b>731.764.056.580</b>    | <b>731.764.056.580</b>    |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác           | 9           | 731.764.056.580           | 731.764.056.580           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>         |             | <b>32.484.497.347</b>     | <b>38.159.996.196</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình        | 12          | 26.676.445.386            | 30.410.462.177            |
| 222        | Nguyên giá                         |             | 78.951.512.437            | 78.876.512.437            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế            |             | (52.275.067.051)          | (48.466.050.260)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình         | 13          | 5.808.051.961             | 7.749.534.019             |
| 228        | Nguyên giá                         |             | 15.006.259.881            | 15.006.259.881            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế             |             | (9.198.207.920)           | (7.256.725.862)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>    | <b>14</b>   | <b>65.551.486.592</b>     | <b>66.319.546.112</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                      |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế         |             | (10.112.783.680)          | (9.344.724.160)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b> |             | <b>1.076.174.792.130</b>  | <b>1.052.153.293.147</b>  |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15          | 1.076.174.792.130         | 1.052.153.293.147         |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b> |             | <b>1.216.963.661.938</b>  | <b>1.776.215.637.325</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết     | 16          | 1.214.153.661.938         | 1.773.405.637.325         |
| 255        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6           | 2.810.000.000             | 2.810.000.000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>    |             | <b>955.799.116.215</b>    | <b>962.139.985.257</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn       | 11          | 947.845.075.013           | 954.158.573.547           |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại  | 33.3        | 7.954.041.202             | 7.981.411.710             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>           |             | <b>20.632.736.531.489</b> | <b>22.843.295.507.162</b> |

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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                             | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023  | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                 |             | <b>12.110.553.974.655</b> | <b>13.582.765.739.708</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 |             | <b>9.571.701.754.549</b>  | <b>11.028.794.139.708</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 17          | 368.572.754.675           | 456.503.036.903           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 18          | 196.460.238.864           | 1.239.363.636.364         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 19          | 305.222.414.533           | 341.253.479.545           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                            |             | 8.618.478.564             | 11.407.127.175            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 20          | 118.386.773.843           | 484.106.089.523           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                  |             | 3.064.373.327             | 3.201.225.865             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                             | 21          | 6.412.307.818.717         | 5.796.465.047.119         |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                       | 22          | 2.132.402.278.454         | 2.667.966.838.466         |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | 23          | 26.666.623.572            | 28.527.658.748            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 |             | <b>2.538.852.220.106</b>  | <b>2.553.971.600.000</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                              | 21          | 781.902.100.000           | 782.059.100.000           |
| 338        | 2. Vay dài hạn                                        | 22          | 1.756.950.120.106         | 1.771.912.500.000         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              |             | <b>8.522.182.556.834</b>  | <b>9.260.529.767.454</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              |             | <b>8.522.182.556.834</b>  | <b>9.260.529.767.454</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                        | 24.1        | 6.716.462.190.000         | 6.716.462.190.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết              |             | 6.716.462.190.000         | 6.716.462.190.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                               | 24.1        | 71.680.300.000            | 71.680.300.000            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                              | 24.1        | 230.128.842.335           | 207.383.584.076           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  | 24.1        | 1.449.549.258.547         | 1.155.081.291.069         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước |             | 1.132.336.032.810         | 23.050.044.780            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này            |             | 317.213.225.737           | 1.132.031.246.289         |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                    | 25          | 54.361.965.952            | 1.109.922.402.309         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            |             | <b>20.632.786.531.489</b> | <b>22.843.295.507.162</b> |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26          | 194.723.288.115                                                     | 1.478.825.296.926                                                   |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 27          | (21.089.884.471)                                                    | (194.555.682.262)                                                   |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 173.633.403.644                                                     | 1.284.269.614.664                                                   |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 28          | 532.341.723.461                                                     | 1.365.746.090                                                       |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                               | 29          | (200.731.487.130)                                                   | (259.921.223.251)                                                   |
| 23    | -Trong đó: Chi phí lãi vay                         |             | (181.419.580.673)                                                   | (231.665.596.589)                                                   |
| 24    | 6. Phần lỗ trong công ty liên kết                  | 16          | (5.862.086.144)                                                     | (31.131.442)                                                        |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                | 30          | (7.244.974.262)                                                     | (11.906.546.108)                                                    |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 30          | (83.481.535.116)                                                    | (142.158.121.836)                                                   |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 408.655.044.453                                                     | 871.618.338.117                                                     |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  |             | 150.055.665                                                         | 81.567.585                                                          |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 31          | (12.101.495.716)                                                    | (2.304.824.293)                                                     |
| 40    | 12. Lỗ khác                                        |             | (11.951.440.051)                                                    | (2.223.256.708)                                                     |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 396.703.604.402                                                     | 869.395.081.409                                                     |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 33.1        | (98.526.351.902)                                                    | (188.671.185.706)                                                   |
| 52    | 15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại          | 33.1        | (27.370.508)                                                        | 7.200.000.000                                                       |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 298.149.881.992                                                     | 687.923.895.703                                                     |
| 61    | 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ  |             | 299.705.078.116                                                     | 694.640.031.724                                                     |
| 62    | 18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát        |             | (1.555.196.124)                                                     | (6.716.136.021)                                                     |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)        | 35          | 446                                                                 | 1.029                                                               |
| 71    | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)      | 35          | 446                                                                 | 1.029                                                               |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

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

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                                                            |                                                            |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |             | <b>396.703.604.402</b>                                     | <b>869.395.081.409</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  | 6.518.558.369                                              | 7.016.555.122                                              |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 1.350.000.000                                              | 16.080.000.000                                             |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (526.479.637.317)                                          | (1.334.614.648)                                            |
| 06        | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                                              |             | 199.354.635.985                                            | 243.839.513.251                                            |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>77.447.161.439</b>                                      | <b>1.134.996.535.134</b>                                   |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                                       |             | 2.622.028.550.249                                          | (1.611.354.421.451)                                        |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                                    |             | (18.397.982.489)                                           | (911.727.173.524)                                          |
| 11        | Giảm các khoản phải trả                                                              |             | (1.830.153.176.863)                                        | (666.068.021.862)                                          |
| 12        | Tăng chi phí trả trước                                                               |             | (2.173.822.438)                                            | (39.245.096.023)                                           |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (219.824.092.391)                                          | (199.057.981.286)                                          |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    |             | (130.076.110.702)                                          | (202.012.927.706)                                          |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               | 23          | (4.341.035.176)                                            | (15.920.746.118)                                           |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>494.509.491.629</b>                                     | <b>(2.510.389.832.836)</b>                                 |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                                                            |                                                            |
| 21        | Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                         |             | (24.412.481.888)                                           | (41.921.459.334)                                           |
| 23        | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn                                                     |             | (6.000.000.000)                                            | -                                                          |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |             | (1.712.000.000)                                            | (524.860.107.000)                                          |
| 26        | Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |             | 50.946.039.551                                             | 1.791.918.000.000                                          |
| 27        | Thu lãi tiền gửi                                                                     |             | 2.013.722.706                                              | 1.112.504.127                                              |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |             | <b>20.835.280.369</b>                                      | <b>1.226.248.937.793</b>                                   |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                                                            |                                                            |
| 31        | Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu                                              | 25          | 3.000.000.000                                              | 2.590.000.000                                              |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                                                   |             | 776.465.441.742                                            | 1.563.497.078.366                                          |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay                                                                  |             | (1.342.829.736.960)                                        | (176.900.000.000)                                          |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>                    |             | <b>(563.364.295.218)</b>                                   | <b>1.389.187.078.366</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 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (48.019.523.220)                                                    | 105.046.183.323                                                     |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 261.762.460.542                                                     | 494.030.256.209                                                     |
| 70    | Tiền cuối kỳ                                       | 5           | 213.742.937.322                                                     | 599.076.439.532                                                     |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 243 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 355).

***Cơ cấu tổ chức***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 8 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

***Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")***

KCN Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,8% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, có tính đến chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên 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.

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 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 | 5 – 25 năm |
| Máy móc, thiết bị      | 6 – 7 năm  |
| Phương tiện vận tải    | 3 – 6 năm  |
| Thiết bị văn phòng     | 6 – 8 năm  |
| Phần mềm máy tính      | 3 năm      |

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

#### 3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

25 – 48 năm

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

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

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

#### 3.8 **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### 3.9 **Chi phí đi vay**

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

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

#### 3.10 **Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ.

##### *Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

#### 3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

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

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

##### 4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 27,86% cổ phần trong Sài Gòn - KL cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL và số 04-CNCP/2022/PDR-VEGA ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với giá trị chuyển nhượng là 1.058.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn - KL được giảm từ 27,86% xuống 0%, và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của Sài Gòn - KL kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.376.435.697 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28).

##### 4.2 Góp thêm vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt")

Vào ngày 14 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của KDDV Phát Đạt đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của KDDV Phát Đạt bằng việc phát hành thêm 15.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của KDDV Phát Đạt từ 168.000.000.000 VND lên 318.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty chỉ mua thêm 18.000 cổ phần tương đương 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần phát hành thêm, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong KDDV Phát Đạt từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

##### 4.3 Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")

Vào ngày 20 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Bắc Cường đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Bắc Cường bằng việc phát hành thêm 30.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Bắc Cường từ 200.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã mua thêm 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND trong tổng số 30.000.000 cổ phần phát hành thêm, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty không thay đổi.

##### 4.4 Mua thêm sở hữu trong công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 3.000.000.000.000 VND xuống 2.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của KCN Phát Đạt tại ngày mua là 2.062.855.810.125 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 655.988.147.621 VND. Chênh lệch 19.988.147.621 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1).

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                            | VND                         |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Tiền mặt                   | 39.518.745                  | 115.021.637                  |
| Tiền gửi ngân hàng (*)     | 213.703.418.577             | 255.647.438.905              |
| Các khoản tương đương tiền | -                           | 6.000.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>213.742.937.322</b>      | <b>261.762.460.542</b>       |

(\*) Nhóm Công ty đã sử dụng tiền gửi trên tài khoản thanh toán tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định trị giá 2.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.

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

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 7,9% đến 8,6%/năm và khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

Khoản tiền gửi ngân hàng dài hạn nêu trên được dùng làm tài sản đảm bảo cho các chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ của Nhóm Công ty với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương để đảm bảo thực hiện dự án Astral City.

## 7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

|                                                     | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Phải thu các bên khác                               | 2.217.447.045.030           | 2.069.226.433.566            |
| - Công ty TNHH Bất động sản IDK                     | 308.000.000.000             | 308.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR           | 306.000.000.000             | 306.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản CDK                  | 251.000.000.000             | 251.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản BDK                  | 230.000.000.000             | 230.000.000.000              |
| - Công ty TNHH Bất động sản EDK                     | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| - Công ty TNHH Bất động sản HDK                     | 154.400.000.000             | 154.400.000.000              |
| - Công ty TNHH Bất động sản GDK                     | 128.000.000.000             | 128.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings         | 125.348.146.750             | 125.348.146.750              |
| - Công ty TNHH Bất động sản VEGA                    | 120.720.000.000             | -                            |
| - Công ty TNHH Bất động sản GEMINI                  | 117.000.000.000             | 117.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản ADK                  | 83.628.788.280              | -                            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản<br>Thiên Minh | 70.615.693.202              | 70.615.693.202               |
| - Công ty TNHH Bất động sản LYRA                    | 57.500.000.000              | 112.500.000.000              |
| - Công ty TNHH Bất động sản ORION                   | 16.950.000.000              | 16.950.000.000               |
| - Khác                                              | 48.284.416.798              | 49.412.593.614               |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)          | -                           | 7.645.574.780                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>2.217.447.045.030</b>    | <b>2.076.872.008.346</b>     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                  | (1.041.544.375)             | (1.041.544.375)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                | <b>2.216.405.500.655</b>    | <b>2.075.830.463.971</b>     |

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

|                                                     | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng đất                  | 1.786.376.935.030           | 1.702.748.146.750            |
| - Phân khu 4 Cao tầng Dự án<br>Nhơn Hội - Bình Định | 1.661.028.788.280           | 1.577.400.000.000            |
| - Các dự án khác                                    | 125.348.146.750             | 125.348.146.750              |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần              |                             |                              |
| Sài Gòn - KL (Thuyết minh số 4.1)                   | 312.170.000.000             | 246.450.000.000              |
| Khác                                                | 118.900.110.000             | 127.673.861.596              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>2.217.447.045.030</b>    | <b>2.076.872.008.346</b>     |

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                 | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển<br>nhượng vốn và dự án | 504.793.113.181             | 520.293.113.181              |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)                                   | 300.000.000.000             | 300.000.000.000              |
| - Ông Võ Ngọc Châu (ii)                                         | 150.000.000.000             | 150.000.000.000              |
| - Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)                                     | 51.000.000.000              | 51.000.000.000               |
| - Khác                                                          | 3.793.113.181               | 19.293.113.181               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và<br>Phát triển Hạ tầng 620             | 180.000.000.000             | 180.000.000.000              |
| Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa                            | 178.934.648.207             | 178.934.648.207              |
| Công ty Cổ phần Đức Khải                                        | 70.228.366.367              | 70.228.366.367               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central                                | 4.000.000.000               | -                            |
| Khác                                                            | 24.665.706.105              | 26.820.688.887               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <b>962.621.833.860</b>      | <b>976.276.816.642</b>       |

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m<sup>2</sup> thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

**9. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                  | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                  | <b>894.016.064.029</b>      | <b>2.597.723.112.587</b>     |
| Phải thu các bên khác                                                            | 885.539.597.728             | 1.197.464.168.317            |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL                                            | 777.286.471.543             | -                            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings                                      | 52.700.000.000              | 40.500.000.000               |
| - Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)                                                       | 30.000.000.000              | 30.000.000.000               |
| - Ông Phạm Ngọc Dũng (i)                                                         | 2.000.000.000               | 480.000.000.000              |
| - Ông Nguyễn Huy Lễ (i)                                                          | 1.985.988.000               | 479.985.988.000              |
| - Ông Nguyễn Văn Toàn (i)                                                        | -                           | 50.400.000.000               |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển<br>Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") | -                           | 45.400.000.000               |
| - Bà Phan Quỳnh Nhân (i)                                                         | -                           | 31.920.000.000               |
| - Ký quỹ, ký cược                                                                | 1.383.011.700               | 1.390.011.700                |
| - Khác                                                                           | 20.184.126.485              | 37.868.168.617               |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)                                       | 8.476.466.301               | 1.400.258.944.270            |

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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>731.764.056.580</b>      | <b>731.764.056.580</b>       |
| Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương        |                             |                              |
| Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)     | 265.070.000.000             | 265.070.000.000              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv) | 223.000.000.000             | 223.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)  | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc      | 38.548.000.000              | 38.548.000.000               |
| Ký quỹ, ký cược                       | 5.146.056.580               | 5.146.056.580                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>1.625.780.120.609</b>    | <b>3.329.487.169.167</b>     |

- (i) Số dư thể hiện các khoản phải thu từ việc cho các cổ đông của các công ty con mượn lại phần vốn góp của họ trong các công ty con chưa được sử dụng.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vững Bàu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành Phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Bất động sản (*) | 12.170.156.345.692          | 12.180.857.981.248           |
| Hàng hóa         | 383.358.976                 | 383.358.976                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>12.170.539.704.668</b>   | <b>12.181.241.340.224</b>    |

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

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

|                                    | VND                         |                              |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Dự án The EverRich 2 (i)           | 3.597.838.254.668           | 3.597.838.254.668            |
| Dự án Cao ốc Bình Dương            | 2.360.426.181.658           | 2.340.020.547.795            |
| Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải | 1.995.577.138.269           | 1.993.921.491.887            |
| Dự án Serenity – Phước Hải         | 1.521.188.120.755           | 1.518.735.176.954            |
| Dự án The EverRich 3 (i)           | 877.196.187.469             | 877.196.187.469              |
| Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng | 636.642.246.304             | 636.492.246.304              |
| Dự án ĐK Phú Quốc                  | 400.158.258.137             | 400.158.258.137              |
| Dự án Nhơn Hội - Bình Định         | 221.539.327.681             | 240.902.075.230              |
| Dự án Ngõ Mây                      | 238.576.673.455             | 237.959.625.284              |
| Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh      | 133.814.901.356             | 111.019.429.830              |
| Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc          | 53.755.699.067              | 52.170.699.067               |
| Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi          | 5.587.891.576               | 5.126.091.808                |
| Các dự án khác                     | 127.855.465.297             | 169.317.896.815              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>12.170.156.345.692</b>   | <b>12.180.857.981.248</b>    |

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 19.072.907.659 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 2.751.086.302 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|                                             | VND                         |                              |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*) | 923.823.243.655             | 923.823.243.655              |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài                  | 3.701.806.829               | 8.443.353.953                |
| Phí quản lý căn hộ                          | 3.383.934.585               | 3.383.934.585                |
| Phí hoa hồng môi giới                       | 195.782.400                 | 195.782.400                  |
| Khác                                        | 16.740.307.544              | 18.312.258.954               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>947.845.075.013</b>      | <b>954.158.573.547</b>       |

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải | Máy móc,<br>thiết bị | Thiết bị<br>văn phòng | VND<br>Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                           |                        |                      |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022  | 34.325.031.862            | 38.296.717.011         | 6.009.730.393        | 245.033.171           | 78.876.512.437   |
| Mua mới                        | -                         | -                      | 75.000.000           | -                     | 75.000.000       |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023   | 34.325.031.862            | 38.296.717.011         | 6.084.730.393        | 245.033.171           | 78.951.512.437   |
| Trong đó:                      |                           |                        |                      |                       |                  |
| Đã khấu hao hết                | 5.727.980.430             | 6.546.271.194          | 4.962.659.938        | 131.174.971           | 17.368.086.533   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                           |                        |                      |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022  | (20.985.543.800)          | (22.247.135.446)       | (5.067.406.037)      | (165.964.977)         | (48.466.050.260) |
| Khấu hao trong kỳ              | (664.247.712)             | (2.645.870.478)        | (479.922.234)        | (18.976.367)          | (3.809.016.791)  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023   | (21.649.791.512)          | (24.893.005.924)       | (5.547.328.271)      | (184.941.344)         | (52.275.067.051) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                           |                        |                      |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022  | 13.339.488.062            | 16.049.581.565         | 942.324.356          | 79.068.194            | 30.410.462.177   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023   | 12.675.240.350            | 13.403.711.087         | 537.402.122          | 60.091.827            | 26.676.445.386   |

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 15.006.259.881

Trong đó:

Đã hao mòn hết 3.357.367.536

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (7.256.725.862)

Hao mòn trong kỳ (1.941.482.058)

Số cuối năm (9.198.207.920)

**Giá trị còn lại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 7.749.534.019

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 5.808.051.961

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Quyền  
sử dụng đất*

*Nhà cửa,  
vật kiến trúc*

*Tổng cộng*

**Nguyên giá**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 7.306.972.991 68.357.297.281 75.664.270.272

**Giá trị khấu hao lũy kế**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 - (9.344.724.160) (9.344.724.160)

Khấu hao trong kỳ - (768.059.520) (768.059.520)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 - (10.112.783.680) (10.112.783.680)

**Giá trị còn lại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 7.306.972.991 59.012.573.121 66.319.546.112

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 7.306.972.991 58.244.513.601 65.551.486.592

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

*Thuyết minh bổ sung:*

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

|                                                                                          | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư                                                   | 5.914.082.044                                                       | 3.675.670.291                                                       |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê | 1.716.597.834                                                       | 1.568.408.689                                                       |

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

|                                                                                                           | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Tòa nhà văn phòng (*)                                                                                     | 543.977.110.212             | 520.489.371.229              |
| Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu<br>Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố<br>Hồ Chí Minh (**) | 426.173.692.570             | 426.173.692.570              |
| Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và<br>Chuyển giao khác                                                 | 85.082.094.054              | 84.548.334.054               |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh<br>nghiệp (ERP – SAP)                                          | 15.752.976.000              | 15.752.976.000               |
| Khác                                                                                                      | 5.188.919.294               | 5.188.919.294                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                          | <b>1.076.174.792.130</b>    | <b>1.052.153.293.147</b>     |

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (*Thuyết minh số 22*).

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13.553.418.838 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 11.945.260.273 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

|                                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                                                                   | %<br>sở hữu              | Số tiền<br>VND           | %<br>sở hữu               | Số tiền<br>VND           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Bất động sản BIDICI                     | 49                       | 1.117.132.871.719        | 49                        | 1.117.134.624.785        |
| Công ty Cổ phần Kinh<br>Doanh và Dịch Vụ Bất<br>động sản Phát Đạt | 27                       | 82.593.167.228           | -                         | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư<br>Xây dựng Công trình<br>PĐP                 | 49                       | 14.427.622.991           | 49                        | 12.952.848.690           |
| Công ty Cổ phần Địa ốc<br>Sài Gòn - KL                            | -                        | -                        | 27,86                     | 643.318.163.850          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  |                          | <b>1.214.153.661.938</b> |                           | <b>1.773.405.637.325</b> |

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

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã góp 14.589.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

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

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

|                                                           | Giá trị đầu tư vào |                 |                |                   | VND               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                                           | BIDICI             | KDDV Phát Đạt   | Công trình PDP | Sài Gòn - KL      | Tổng cộng         |
| <b>Giá trị đầu tư</b>                                     |                    |                 |                |                   |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                             | 1.117.200.000.000  | -               | 13.057.107.000 | 643.318.163.850   | 1.773.575.270.850 |
| Góp vốn                                                   | -                  | 180.000.000     | 1.532.000.000  | -                 | 1.712.000.000     |
| Chuyển từ công ty con                                     | -                  | 88.265.786.281  | -              | -                 | 88.265.786.281    |
| Thanh lý                                                  | -                  | -               | -              | (643.318.163.850) | (643.318.163.850) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                              | 1.117.200.000.000  | 88.445.786.281  | 14.589.107.000 | -                 | 1.220.234.893.281 |
| <b>Phần lỗ lũy kể sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b> |                    |                 |                |                   |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                             | (65.375.215)       | -               | (104.258.310)  | -                 | (169.633.525)     |
| Phần (lỗ) lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong kỳ  | (1.753.066)        | (5.852.619.053) | (57.225.699)   | 49.511.674        | (5.862.086.144)   |
| Thanh lý                                                  | -                  | -               | -              | (49.511.674)      | (49.511.674)      |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                              | (67.128.281)       | (5.852.619.053) | (161.484.009)  | -                 | (6.081.231.343)   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                    |                    |                 |                |                   |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                             | 1.117.134.624.785  | -               | 12.952.848.690 | 643.318.163.850   | 1.773.405.637.325 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                              | 1.117.132.871.719  | 82.593.167.228  | 14.427.622.991 | -                 | 1.214.153.661.938 |

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                      |                             | VND                          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Phải trả các bên khác                                                | 352.849.816.493             | 436.582.104.719              |
| - Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên                                             | 82.689.910.399              | 82.689.910.399               |
| - Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng<br>Thiên An                    | 70.994.378.231              | 84.424.762.829               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat                                   | 42.877.762.767              | 58.877.762.767               |
| - Công ty Cổ phần Công trình Giao thông<br>Sài Gòn                   | 33.132.513.198              | 33.132.513.198               |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải<br>Xây Dựng Giao thông T&T | 23.017.580.594              | 23.017.580.594               |
| - Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng                                 | 19.626.474.002              | -                            |
| - Bà Phạm Thị Mỹ Phương                                              | 16.629.554.570              | 51.629.554.570               |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại<br>và Đầu tư IDV                | 13.353.812.907              | 13.353.812.907               |
| - Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh                                   | 9.302.067.669               | 9.302.067.669                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Central                                   | 1.114.165.272               | 14.983.567.015               |
| - Khác                                                               | 40.111.596.884              | 65.170.572.771               |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)                       | 15.722.938.182              | 19.920.932.184               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     | <b>368.572.754.675</b>      | <b>456.503.036.903</b>       |

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                     |                             | VND                          |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Dự án Nhơn Hội – Bình Định (i)      | 192.846.502.500             | 298.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản Vega (ii) | -                           | 938.000.000.000              |
| Dự án khác                          | 3.613.736.364               | 3.363.636.364                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>196.460.238.864</b>      | <b>1.239.363.636.364</b>     |

(i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước của các khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ và đất nền của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn - KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022. Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng này trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                   | VND                          |                        |                          |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2022 | Tăng                   | Giảm                     |
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023  |                        |                          |
| <b>Phải nộp</b>                   |                              |                        |                          |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp     | 326.768.299.446              | 98.526.351.902         | (131.963.933.560)        |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân          | 11.525.431.171               | 8.141.561.202          | (14.539.393.184)         |
| Thuế giá trị<br>gia tăng          | -                            | 699.816.870            | (699.816.870)            |
| Khác                              | 2.959.748.928                | 6.594.612.109          | (2.790.263.481)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>341.253.479.545</b>       | <b>113.962.342.083</b> | <b>(149.993.407.095)</b> |
| <b>Phải thu</b>                   |                              |                        |                          |
| Thuế giá trị<br>gia tăng          | 75.245.801.086               | 3.902.150.299          | (6.975.075.573)          |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp (*) | 5.348.320.000                | 76.110.702             | (1.962.253.560)          |
| Khác                              | -                            | 4.377.900              | (4.377.900)              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>80.594.121.086</b>        | <b>3.982.638.901</b>   | <b>(8.941.707.033)</b>   |

(\*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Chi phí lãi vay                   | 74.909.478.752              | 80.687.663.973               |
| Chi phí xây dựng                  | 24.935.352.773              | 24.935.352.773               |
| Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*) | -                           | 369.046.587.076              |
| Khác                              | 18.541.942.318              | 9.436.485.701                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>118.386.773.843</b>      | <b>484.106.089.523</b>       |

(\*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỷ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 5 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>6.412.307.818.717</b>    | <b>5.796.465.047.119</b>     |
| HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và<br>The EverRich 3 (i) | 5.547.433.656.616           | 5.547.433.656.616            |
| Bà Vũ Quỳnh Hoa (iii)                                 | 721.766.707.996             | 5.041.795.563                |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa (iv)                            | 63.843.827.531              | -                            |
| Nhận ký quỹ                                           | 16.600.000.000              | 156.322.103.574              |
| HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (ii)              | 13.518.255.040              | 13.518.255.040               |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)            | 1.925.227.408               | 46.799.000.000               |
| Khác                                                  | 47.220.144.126              | 27.350.236.326               |
| <b>Dài hạn</b>                                        | <b>781.902.100.000</b>      | <b>782.059.100.000</b>       |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)            | 781.897.000.000             | 782.054.000.000              |
| Khác                                                  | 5.100.000                   | 5.100.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>7.194.209.918.717</b>    | <b>6.578.524.147.119</b>     |

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

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

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

- Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/VQH-PĐ ngày 12 tháng 1 năm 2023 với thời hạn hoàn trả sáu tháng kể từ ngày giải ngân. Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền mượn nói trên.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 22. VAY

|                                               | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ              | Phân loại lại            | Chênh lệch tỷ<br>giá hối đoái | VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>2.667.966.838.466</b>     | <b>55.033.076.948</b>  | <b>(1.158.348.736.960)</b> | <b>567.751.100.000</b>   | <b>-</b>                      | <b>2.132.402.278.454</b>           |
| Trái phiếu phát hành<br>(Thuyết minh số 22.2) | 2.214.462.503.506            | 17.047.555.312         | (917.820.000.000)          | 143.002.300.000          | -                             | 1.456.692.358.818                  |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.3)         | 320.000.000.000              | -                      | (148.000.000.000)          | 405.950.000.000          | -                             | 577.950.000.000                    |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1)        | 133.504.334.960              | 37.985.521.636         | (92.528.736.960)           | 18.798.800.000           | -                             | 97.759.919.636                     |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>1.771.912.500.000</b>     | <b>739.367.420.106</b> | <b>(187.928.700.000)</b>   | <b>(567.751.100.000)</b> | <b>1.350.000.000</b>          | <b>1.756.950.120.106</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1)        | 664.000.000.000              | 328.479.920.106        | -                          | (18.798.800.000)         | -                             | 973.681.120.106                    |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.3)         | 812.250.000.000              | 410.000.000.000        | (34.381.000.000)           | (405.950.000.000)        | 1.350.000.000                 | 783.269.000.000                    |
| Trái phiếu phát hành<br>(Thuyết minh số 22.2) | 295.662.500.000              | 887.500.000            | (153.547.700.000)          | (143.002.300.000)        | -                             | -                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>4.439.879.338.466</b>     | <b>794.400.497.054</b> | <b>(1.346.277.436.960)</b> | <b>-</b>                 | <b>1.350.000.000</b>          | <b>3.889.352.398.560</b>           |

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng                                                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                                           | Mục đích                                                          | Lãi suất<br>%/năm                                                                     | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>                          |                                    |                                                          |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                   | 185.000.000.000                    | Ngày 5 tháng 7 năm 2027                                  | Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Tỉnh Bình Dương              | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6                                    | 15.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10) |
| Khoản vay 2                                                                                   | 415.000.000.000                    |                                                          |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                                    |                                                          |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                   | 223.639.920.106                    | Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)                                                                                                       |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng</b>                              |                                    |                                                          |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                   | 198.000.000.000                    | Ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030    | Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng                | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5                                    | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường - Trần Phú (Thuyết minh số 10)                                                                                   |

## Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

| Ngân hàng                                                                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Kỳ hạn trả gốc                                            | Mục đích             | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | VND                      |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định</b> |                          |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Khoản vay 1                                                                    | 49.801.119.636           | Từ ngày 6 tháng 7 năm 2023<br>đến ngày 5 tháng 2 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 8,6 - 10          | 4.500.000 cổ phiếu PDR sở<br>hữu bởi cổ đông;<br>Hợp đồng cầm cố sổ dư tiền<br>gửi trên tài khoản thanh toán<br>(Thuyết minh số 5); và<br>Giấy chứng nhận Quyền sử<br>dụng đất và tài sản gắn liền với<br>đất tại Quận 3, Thành phố<br>Hồ Chí Minh |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                               | <b>1.071.441.039.742</b> |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Trong đó:                                                                      |                          |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ngắn hạn                                                                       | 97.759.919.636           |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dài hạn                                                                        | 973.681.120.106          |                                                           |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các trái phiếu phát hành với mục đích là tài trợ các dự án của Nhóm Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

|              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023<br>VND | Kỳ hạn trả gốc           | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trái phiếu 1 | 71.857.276.900                     | Ngày 28 tháng 7 năm 2023 | 15                | 10.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông, Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*) |
| Trái phiếu 2 | 45.585.384.616                     | Ngày 7 tháng 8 năm 2023  | 15                | 11.103.246 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)                                                                                                                                                                  |
| Trái phiếu 3 | 199.742.708.341                    | Ngày 11 tháng 8 năm 2023 | 13                | 16.860.700 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định                                                                                                                                                                                         |
| Trái phiếu 4 | 134.481.250.002                    | Ngày 24 tháng 9 năm 2023 | 13                | 12.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)                                                                                                                                                                  |
| Trái phiếu 5 | 142.410.401.457                    | Ngày 2 tháng 12 năm 2023 | 12                | 27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)                                                                                                                                                                  |
| Trái phiếu 6 | 297.500.000.000                    | Ngày 8 tháng 12 năm 2023 | 12                | 14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)                                                                                                      |

## Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023<br>VND | Kỳ hạn trả gốc            | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                     |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trái phiếu 7     | 419.094.000.001                    | Ngày 23 tháng 12 năm 2023 | 12                | 21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh số 10) |
| Trái phiếu 8     | 146.021.337.501                    | Ngày 25 tháng 3 năm 2024  | 11,2              | 14.106.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng (*)                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.456.692.358.818</b>           |                           |                   |                                                                                                                                                                       |

(\*) Từ ngày 4 tháng 7 năm 2023 đến ngày 9 tháng 8 năm 2023, Nhóm Công ty đã được Người sở hữu trái phiếu chấp thuận việc rút các tài sản đảm bảo nêu trên theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu.

Từ ngày 7 tháng 7 đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu. Theo đó, kết quả của các đợt mua lại được thể hiện như sau:

| Mã trái phiếu     | Mệnh giá đang lưu hành (VND) | Giá trị mua lại (VND)  | Giá trị còn lại (VND) | Ngày đáo hạn             |
|-------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Trái phiếu 1 (**) | 71.900.000.000               | 71.900.000.000         | -                     | Ngày 28 tháng 7 năm 2023 |
| Trái phiếu 2 (**) | 45.600.000.000               | 45.600.000.000         | -                     | Ngày 7 tháng 8 năm 2023  |
| Trái phiếu 3      | 200.000.000.000              | 200.000.000.000        | -                     | Ngày 11 tháng 8 năm 2023 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>317.500.000.000</b>       | <b>317.500.000.000</b> | <b>-</b>              |                          |

(\*\*) Theo Quyết định Chủ tịch Hội đồng Quản trị Số 02/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2023 phê duyệt việc mua lại trước hạn các lô trái phiếu.

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.3 Vay các bên khác

| Bên cho vay                                                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2023<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                                           | Mục đích             | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Akyn ("AKYN")</b> |                                 |                                                          |                      |                   |                                                                                                                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                      | 410.000.000.000                 | Từ ngày 15 tháng 10 năm 2023 đến ngày 3 tháng 4 năm 2028 | Bổ sung vốn lưu động | 12                | Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt<br>(Thuyết minh số 16)                                                             |
| <b>Ông Đoàn Đức Luyện</b>                                        |                                 |                                                          |                      |                   |                                                                                                                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                      | 70.000.000.000                  | Ngày 7 tháng 1 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động | 12                | 5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông;<br>Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Số 1 Ngõ Mây<br>(Thuyết minh số 10) |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt</b>                |                                 |                                                          |                      |                   |                                                                                                                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                      | 67.319.000.000                  | Ngày 25 tháng 10 năm 2025                                | Bổ sung vốn lưu động | 12,51             | Tín chấp                                                                                                                                                                                |
| <b>Ông Vũ Dương Hiền</b>                                         |                                 |                                                          |                      |                   |                                                                                                                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                      | 52.000.000.000                  | Ngày 7 tháng 7 năm 2023                                  | Bổ sung vốn lưu động | 12                | Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Số 1 Ngõ Mây<br>(Thuyết minh số 10)                                               |

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.3 Vay bên khác (tiếp theo)

| Bên cho vay                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |            | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích                             | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
|                                                   | VND                         | USD        |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam) |                             |            |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Khoản vay 1                                       | 50.000.000.000              | -          | Ngày 15 tháng 8 năm 2023                                    | Bổ sung vốn lưu động                 | 12,5              | 10.000.000 cổ phiếu<br>PDR sở hữu bởi cổ đông |
| ACA Vietnam Real Estate III LP                    |                             |            |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Khoản vay 1 (*)                                   | 711.900.000.000             | 30.000.000 | Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024<br>đến ngày 23 tháng 3 năm 2025 | Tài trợ các dự án của<br>công ty con | 8                 | Tín chấp                                      |
| TỔNG CỘNG                                         | 1.361.219.000.000           | 30.000.000 |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Trong đó:                                         |                             |            |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Ngắn hạn                                          | 577.950.000.000             |            |                                                             |                                      |                   |                                               |
| Dài hạn                                           | 783.269.000.000             |            |                                                             |                                      |                   |                                               |

(\*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi tối đa 50% khoản vay này thành cổ phần phổ thông của Công ty vào các ngày sau: (i) 2 năm sau ngày giải ngân hoặc (ii) 20 ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán; với tỷ giá hối đoái là 22.730 VND/USD và giá chuyển đổi là 119.879 VND/cổ phiếu. Trường hợp cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng.

## 23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

|            | VND                                                        |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|            | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Số đầu kỳ  | 28.527.658.748                                             | 9.407.567.299                                              |
| Tăng       | 2.480.000.000                                              | 38.160.000.000                                             |
| Giảm       | (4.341.035.176)                                            | (15.920.746.118)                                           |
| Số cuối kỳ | 26.666.623.572                                             | 31.646.821.181                                             |

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

|                                                                       | VND                      |                         |                          |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
|                                                                       | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối |
|                                                                       |                          |                         |                          | Tổng cộng                            |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>     |                          |                         |                          |                                      |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021                                         | 4.927.719.160.000        | 71.680.300.000          | 179.413.584.076          | 1.875.193.074.780                    |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                              | -                        | -                       | -                        | 694.640.031.724                      |
| Phân phối lợi nhuận                                                   | -                        | -                       | 27.970.000.000           | (27.970.000.000)                     |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi                                   | -                        | -                       | -                        | (27.970.000.000)                     |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu                                              | 1.788.743.030.000        | -                       | -                        | (1.788.743.030.000)                  |
| Thù lao HĐQT                                                          | -                        | -                       | -                        | (10.190.000.000)                     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022                                          | <u>6.716.462.190.000</u> | <u>71.680.300.000</u>   | <u>207.383.584.076</u>   | <u>714.960.076.504</u>               |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>     |                          |                         |                          |                                      |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                                         | 6.716.462.190.000        | 71.680.300.000          | 207.383.584.076          | 1.155.081.291.069                    |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                              | -                        | -                       | -                        | 299.705.078.116                      |
| Tăng do mua thêm vốn sở hữu trong<br>công ty con (Thuyết minh số 4.4) | -                        | -                       | -                        | 19.988.147.621                       |
| Phân phối lợi nhuận                                                   | -                        | -                       | 22.745.258.259           | (22.745.258.259)                     |
| Thù lao HĐQT                                                          | -                        | -                       | -                        | (2.480.000.000)                      |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                                          | <u>6.716.462.190.000</u> | <u>71.680.300.000</u>   | <u>230.128.842.335</u>   | <u>1.449.549.258.547</u>             |

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                                                                                                                                                                        | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| <b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>                                                                                                                               |                                                                     |                                                                     |
| Số đầu kỳ                                                                                                                                                              | 6.716.462.190.000                                                   | 4.927.719.160.000                                                   |
| Tăng trong kỳ                                                                                                                                                          | -                                                                   | 1.788.743.030.000                                                   |
| Số cuối kỳ                                                                                                                                                             | <u>6.716.462.190.000</u>                                            | <u>6.716.462.190.000</u>                                            |
| <b>Cổ tức</b>                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                     |
| Cổ tức đã công bố                                                                                                                                                      | -                                                                   | 1.788.743.030.000                                                   |
| Cổ tức đã trả                                                                                                                                                          | -                                                                   | 1.788.743.030.000                                                   |
| - Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021:<br>363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu<br>(2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu<br>và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu) | -                                                                   | 1.788.743.030.000                                                   |

**24.3 Cổ phiếu**

|                                                         | Số lượng                    |                              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>                       | <b>671.646.219</b>          | <b>671.646.219</b>           |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành và được<br/>góp vốn đầy đủ</b> | <b>671.646.219</b>          | <b>671.646.219</b>           |
| Cổ phiếu phổ thông                                      | 671.646.219                 | 671.646.219                  |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                           | <b>671.646.219</b>          | <b>671.646.219</b>           |
| Cổ phiếu phổ thông                                      | 671.646.219                 | 671.646.219                  |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

**25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

|                                                                                        | VND                                                                 |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Số đầu kỳ                                                                              | 1.109.922.402.309                                                   | 1.090.505.088.261                                                   |
| Lỗ sau thuế                                                                            | (1.555.196.124)                                                     | (6.716.136.021)                                                     |
| Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào<br>công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4.4) | (655.988.147.621)                                                   | -                                                                   |
| Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát<br>(Thuyết minh số 4.4)                          | (320.000.000.000)                                                   | -                                                                   |
| Giảm do mất quyền kiểm soát trong công ty con                                          | (81.017.092.612)                                                    | -                                                                   |
| Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát<br>(Thuyết minh số 4.3)                        | 3.000.000.000                                                       | 2.590.000.000                                                       |
| Số cuối kỳ                                                                             | <u>54.361.965.952</u>                                               | <u>1.086.378.952.240</u>                                            |

**26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                            | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                            | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và<br/>cung cấp dịch vụ</b> | <b><u>194.723.288.115</u></b>                                       | <b><u>1.478.825.296.926</u></b>                                     |
| Trong đó:                                                  |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu chuyển nhượng đất                                | 188.782.285.780                                                     | 1.473.493.053.399                                                   |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư                     | 5.914.082.044                                                       | 3.675.670.291                                                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                 | 26.920.291                                                          | 1.156.573.236                                                       |
| Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng                      | -                                                                   | 500.000.000                                                         |

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                        | VND                                                                 |                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Giá vốn chuyển nhượng đất              | 19.483.137.939                                                      | 191.971.545.803                                                     |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 1.606.746.532                                                       | 1.568.408.689                                                       |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp               | -                                                                   | 933.536.000                                                         |
| Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng    | -                                                                   | 82.191.770                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b><u>21.089.884.471</u></b>                                        | <b><u>194.555.682.262</u></b>                                       |

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

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lãi do thanh lý khoản đầu tư công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 4.1) | 527.376.435.697                                                     | -                                                                          |
| Lãi do mất quyền kiểm soát trong công ty con<br>(Thuyết minh số 4.2)  | 3.941.873.561                                                       | -                                                                          |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                            | 1.023.414.203                                                       | 1.365.746.090                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>532.341.723.461</b>                                              | <b>1.365.746.090</b>                                                       |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                              | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay              | 181.419.580.673                                                     | 231.665.596.589                                                            |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 17.935.055.312                                                      | 12.173.916.662                                                             |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá      | 1.376.851.145                                                       | 16.081.710.000                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>200.731.487.130</b>                                              | <b>259.921.223.251</b>                                                     |

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>7.244.974.262</b>                                                | <b>11.906.546.108</b>                                                      |
| Chi phí quảng cáo                   | 5.457.450.198                                                       | 5.390.111.465                                                              |
| Lương nhân viên                     | 1.490.208.412                                                       | 6.103.870.026                                                              |
| Khác                                | 297.315.652                                                         | 412.564.617                                                                |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>83.481.535.116</b>                                               | <b>142.158.121.836</b>                                                     |
| Lương nhân viên                     | 48.420.931.240                                                      | 69.620.274.669                                                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 21.373.707.353                                                      | 53.885.403.252                                                             |
| Khấu hao và hao mòn                 | 4.396.486.007                                                       | 3.831.016.455                                                              |
| Khác                                | 9.290.410.516                                                       | 14.821.427.460                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>90.726.509.378</b>                                               | <b>154.064.667.944</b>                                                     |

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

**31. CHI PHÍ KHÁC**

|                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lãi trả chậm ước tính | 10.723.775.978                                                      | -                                                                          |
| Khác                  | 1.377.719.738                                                       | 2.304.824.293                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>12.101.495.716</b>                                               | <b>2.304.824.293</b>                                                       |

**32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                                      | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí xây dựng                                     | 42.102.903.087                                                      | 143.737.734.891                                                            |
| Lương nhân viên                                      | 49.911.139.652                                                      | 75.837.648.356                                                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                            | 26.826.988.271                                                      | 59.275.514.717                                                             |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)            | 32.626.326.497                                                      | 14.696.346.575                                                             |
| Khấu hao và hao mòn<br>(Thuyết minh số 12, 13 và 14) | 6.518.558.369                                                       | 7.016.555.122                                                              |
| Khác                                                 | 7.267.199.851                                                       | 15.120.488.416                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>165.253.115.727</b>                                              | <b>315.684.288.077</b>                                                     |

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

|                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 98.526.351.902                                                      | 188.671.185.706                                                            |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 27.370.508                                                          | (7.200.000.000)                                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>98.553.722.410</b>                                               | <b>181.471.185.706</b>                                                     |

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

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

|                                                                          | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                 | <b>396.703.604.402</b>                                              | <b>869.395.081.409</b>                                                     |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                                             | 79.340.720.880                                                      | 173.879.016.282                                                            |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                             |                                                                     |                                                                            |
| Lãi vay chưa được trừ                                                    | 13.668.951.524                                                      | -                                                                          |
| Chi phí không được trừ                                                   | 2.925.994.525                                                       | 784.587.276                                                                |
| Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 2.618.055.481                                                       | 6.807.582.148                                                              |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                                 | <b>98.553.722.410</b>                                               | <b>181.471.185.706</b>                                                     |

#### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

#### 33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

|                                              | Bảng cân đối kế toán<br>hợp nhất |                              | Báo cáo kết quả hoạt động<br>kinh doanh hợp nhất                    |                                                                     |
|----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023      | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Chi phí phải trả                             | 5.024.785.639                    | 5.052.156.147                | (27.370.508)                                                        | 7.200.000.000                                                       |
| Lợi nhuận chưa thực hiện                     | 2.929.255.563                    | 2.929.255.563                | -                                                                   | -                                                                   |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>        | <b>7.954.041.202</b>             | <b>7.981.411.710</b>         |                                                                     |                                                                     |
| <b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b> |                                  |                              | <b>(27.370.508)</b>                                                 | <b>7.200.000.000</b>                                                |

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

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 224.700.687.195 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.477.949.807 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| VND               |                          |                        |                                           |                                       |                                             |
|-------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Năm phát sinh (*) | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế           | Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Mất quyền kiểm soát trong công ty con | Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| 2018              | 2023                     | 18.331.473.235         | (15.996.634)                              | -                                     | 18.315.476.601                              |
| 2019              | 2024                     | 25.007.994.485         | (602.511.890)                             | -                                     | 24.405.482.595                              |
| 2020              | 2025                     | 38.350.204.710         | (6.542.968.304)                           | -                                     | 31.807.236.406                              |
| 2021              | 2026                     | 15.139.072.578         | (7.561.674.380)                           | (2.548.919.732)                       | 5.028.478.466                               |
| 2022              | 2027                     | 134.372.356.007        | -                                         | -                                     | 134.372.356.007                             |
| 2023              | 2028                     | 13.090.277.407         | -                                         | (2.318.620.287)                       | 10.771.657.120                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                          | <b>244.291.378.422</b> | <b>(14.723.151.208)</b>                   | <b>(4.867.540.019)</b>                | <b>224.700.687.195</b>                      |

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con kỳ kế toán tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### 33.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

| VND           |                                                                |                                              |                                                                                        |                                                                                     |
|---------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Năm phát sinh | Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm | Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh | Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| 2023 (*) 2028 |                                                                | 68.344.757.619                               | -                                                                                      | 68.344.757.619                                                                      |

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

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

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

| Bên liên quan                                                    | Mối quan hệ                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt                                               | Chủ tịch HĐQT                                                   |
| Bà Trần Thị Hương                                                | Phó Chủ tịch HĐQT                                               |
| Ông Nguyễn Tấn Danh                                              | Phó Chủ tịch HĐQT                                               |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                                             | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                              |
| Ông Lê Quang Phúc                                                | Thành viên HĐQT                                                 |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ                                             | Thành viên HĐQT                                                 |
| Ông Khương Văn Mười                                              | Thành viên độc lập HĐQT                                         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                                          | Thành viên độc lập HĐQT                                         |
| Ông Dương Hảo Tôn                                                | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán          |
| BIDICI                                                           | Công ty liên kết                                                |
| Công trình PDP                                                   | Công ty liên kết                                                |
| Sài Gòn - KL                                                     | Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 năm 2023                   |
| KDDV Phát Đạt                                                    | Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023                    |
| AKYN                                                             | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT                             |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")                     | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                               |
| Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương") | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                               |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A                         | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT                             |
| Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững                           | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                               |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")               | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023 |

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

| Bên liên quan  | Nội dung nghiệp vụ       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                |                          |                                                                     |                                                                            |
| AKYN           | Vay                      | 410.000.000.000                                                     | -                                                                          |
|                | Hoàn tiền mượn           | 48.422.000.000                                                      | -                                                                          |
|                | Lãi vay                  | 11.861.917.808                                                      | -                                                                          |
|                | Mượn tiền                | 2.900.000.000                                                       | -                                                                          |
| BDSC           | Sử dụng dịch vụ          | 1.010.000.000                                                       | 768.000.000                                                                |
| Công trình PDP | Góp vốn                  | 1.532.000.000                                                       | 1.810.107.000                                                              |
| Sài Gòn - KL   | Thu tiền cho mượn        | 842.833.996.872                                                     | -                                                                          |
|                | Chi nộp tiền sử dụng đất | 511.884.000.000                                                     | -                                                                          |
| BIDICI         | Hoàn tiền mượn           | 157.000.000                                                         | -                                                                          |
| KDDV Phát Đạt  | Hoàn tiền mượn           | 77.886.000.000                                                      | 8.180.000.000                                                              |
|                | Cho mượn                 | 8.476.466.301                                                       | -                                                                          |
|                | Trả lãi vay              | 3.962.533.699                                                       | -                                                                          |
|                | Lãi tiền vay             | 648.227.408                                                         | -                                                                          |
|                | Góp vốn                  | 180.000.000                                                         | -                                                                          |
|                | Cung cấp dịch vụ         | -                                                                   | 43.014.000                                                                 |

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

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

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

| Tên                      | Chức vụ                                   | Thu nhập                                          |                                                   | VND |
|--------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----|
|                          |                                           | Cho kỳ kế toán                                    | Cho kỳ kế toán                                    |     |
|                          |                                           | sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |     |
| Ông Nguyễn Văn Đạt       | Chủ tịch                                  | 965.977.000                                       | 6.760.793.846                                     |     |
| Bà Trần Thị Hương        | Phó Chủ tịch                              | 1.597.600.000                                     | 2.974.353.846                                     |     |
| Ông Nguyễn Tấn Danh      | Phó Chủ tịch                              | 240.000.000                                       | 790.000.000                                       |     |
| Ông Lê Quang Phúc        | Thành viên HĐQT                           | 244.000.000                                       | 741.666.667                                       |     |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ     | Thành viên HĐQT                           | 240.000.000                                       | 740.000.000                                       |     |
| Ông Khương Văn Mười      | Thành viên độc lập HĐQT                   | 240.000.000                                       | 740.000.000                                       |     |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh  | Thành viên độc lập HĐQT                   | 240.000.000                                       | 740.000.000                                       |     |
| Ông Lê Minh Dũng         | Thành viên độc lập HĐQT                   | -                                                 | 740.000.000                                       |     |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ     | Tổng Giám đốc                             | 2.814.149.999                                     | 4.038.387.692                                     |     |
| Ông Nguyễn Đình Trí      | Phó Tổng Giám đốc                         | 1.162.300.000                                     | 1.663.015.385                                     |     |
| Ông Trương Ngọc Dũng     | Phó Tổng Giám đốc                         | 918.650.001                                       | 830.749.231                                       |     |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh     | Phó Tổng Giám đốc                         | 837.800.001                                       |                                                   |     |
| Ông Vũ Kim Điền          | Phó Tổng Giám đốc                         | 702.218.750                                       |                                                   |     |
| Ông Dương Hồng Cẩm       | Phó Tổng Giám đốc                         | -                                                 | 1.309.016.923                                     |     |
| Ông Nguyễn Thanh Thảo    | Phó Tổng Giám đốc                         | -                                                 | 406.256.923                                       |     |
| Bà Ngô Thúy Vân          | Kế toán trưởng                            | 600.812.500                                       |                                                   |     |
| Bà Lê Thị Thu Hương      | Giám đốc Tài chính kiêm<br>Kế toán trưởng | -                                                 | 241.153.846                                       |     |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Kế toán trưởng                            | -                                                 | 491.947.143                                       |     |
| Ông Phan Huy Hân         | Người phụ trách quản trị                  | 446.000.001                                       | 582.152.500                                       |     |
| Bà Trần Thị Hoài An      | Người phụ trách quản<br>trị               | 348.666.668                                       | 274.406.030                                       |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                                           | <b>11.598.174.920</b>                             | <b>24.063.900.032</b>                             |     |

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

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

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

|                                     |                      | VND                      |                           |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                       | Nội dung nghiệp vụ   | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b> |                      |                          |                           |
| Sài Gòn - KL                        | Cung cấp dịch vụ     | -                        | 7.645.574.780             |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>       |                      |                          |                           |
| KDDV Phát Đạt                       | Cho mượn             | 8.476.466.301            | -                         |
| Sài Gòn - KL                        | Cho mượn             | -                        | 1.365.258.944.270         |
|                                     | Phí môi giới         | -                        | 35.000.000.000            |
|                                     |                      | <b>8.476.466.301</b>     | <b>1.400.258.944.270</b>  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>  |                      |                          |                           |
| KDDV Phát Đạt                       | Mua dịch vụ tư vấn   | 15.444.000.000           | -                         |
| Huy Khương                          | Mua dịch vụ tư vấn   | 182.138.182              | 294.458.182               |
| BDSC                                | Mua dịch vụ tư vấn   | 96.800.000               | -                         |
| Phú Mỹ Hưng                         | Mua căn hộ           | -                        | 19.626.474.002            |
|                                     |                      | <b>15.722.938.182</b>    | <b>19.920.932.184</b>     |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>       |                      |                          |                           |
| AKYN                                | Mượn tiền            | 877.000.000              | 46.399.000.000            |
| KDDV Phát Đạt                       | Lãi tiền vay         | 648.227.408              | -                         |
| Ông Lê Quang Phúc                   | Đặt cọc mua sản phẩm | 400.000.000              | 400.000.000               |
|                                     |                      | <b>1.925.227.408</b>     | <b>46.799.000.000</b>     |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>        |                      |                          |                           |
| BIDICI                              | Mượn tiền (*)        | 781.897.000.000          | 782.054.000.000           |

(\*) Số dư thể hiện các khoản phải trả từ việc mượn lại phần góp vốn chưa được sử dụng để bổ sung vốn lưu động theo các Thỏa thuận mượn tiền số 012020/TTMT/BDC-PĐ ngày 10 tháng 12 năm 2020 và phụ lục thỏa thuận số 01-012021/TTMT/BIDICI-PĐ ngày 10 tháng 12 năm 2021 với thời hạn thanh toán 3 năm kể từ ngày ký thỏa thuận và Thỏa thuận mượn tiền số 012021/TTMT/BDC-PĐ ngày 15 tháng 7 năm 2021 với thời hạn thanh toán 5 năm kể từ ngày giải ngân.

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

### 35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

|                                                                                    | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022<br>(điều chỉnh lại) |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông của Công ty    | 299.705.078.116                                                     | 694.640.031.724                                                                         |
| Trừ: Thù lao HĐQT (*)                                                              | -                                                                   | (3.195.344.146)                                                                         |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND) | 299.705.078.116                                                     | 691.444.687.578                                                                         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân<br>trong kỳ (cổ phiếu)              | 671.646.219                                                         | 671.646.219                                                                             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b><br>(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)  | <b>446</b>                                                          | <b>1.029</b>                                                                            |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                                   | <b>446</b>                                                          | <b>1.029</b>                                                                            |

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 do chưa được phê duyệt mức trích lập sau cùng tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

### 36. CÁC CAM KẾT

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

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

|                            | VND                         |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Cam kết xây dựng các dự án | 2.017.277.110.759           | 2.194.053.069.035            |
| Cam kết góp vốn            | 367.340.893.000             | 368.872.893.000              |
| Công trình PĐP             | 234.930.000.000             | 234.930.000.000              |
| Đoàn Ánh Dương             | 132.410.893.000             | 133.942.893.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>2.384.618.003.759</b>    | <b>2.562.925.962.035</b>     |

#### 36.2 Cam kết thuê hoạt động

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

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Đến 1 năm        | 19.912.655.700              | 19.912.655.700               |
| Trên 1 đến 5 năm | 10.351.598.250              | 21.572.043.675               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>30.264.253.950</b>       | <b>41.484.699.375</b>        |

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

Ngoài các sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 22.2, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

## EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)