

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	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/SGDCKHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tân Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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	bỗ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bỗ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Trương Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bỗ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bỗ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 và
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐÓI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.



CÔNG THAY THẾ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60822566/22632948-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.216.542.992.545	15.337.063.138.490	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	261.762.460.542	494.030.256.209	
111	1. Tiền		255.762.460.542	488.030.256.209	
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	21.590.348.619	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	21.590.348.619	
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.649.830.393.200	2.533.355.002.642	
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.076.872.008.346	664.411.129.660	
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	976.276.816.642	756.486.348.133	
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224	
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)	
140	IV. Hàng tồn kho		12.181.241.340.224	12.192.038.057.983	
141	1. Hàng tồn kho	10	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		114.338.499.379	96.049.473.037	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	33.744.378.293	5.578.157.137	
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	75.245.801.086	78.537.589.148	
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.348.320.000	11.933.726.752	

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.626.752.514.617	5.214.815.831.493
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		731.764.056.580	1.831.398.046.580
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	731.764.056.580	803.398.046.580
220	II. Tài sản cố định		38.159.996.196	139.850.329.124
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	30.410.462.177	129.939.272.564
222	Nguyên giá		78.876.512.437	179.289.402.423
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.466.050.260)	(49.350.129.859)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		15.006.259.881	13.444.724.096
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.256.725.862)	(3.533.667.536)
230	III. Bất động sản đầu tư		66.319.546.112	67.855.665.152
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.052.153.293.147	960.351.728.671
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.052.153.293.147	960.351.728.671
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.776.215.637.325	1.129.427.677.595
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.773.405.637.325	1.126.617.677.595
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		962.139.985.257	1.085.932.384.371
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	954.158.573.547	1.085.254.424.114
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	7.981.411.710	677.960.257
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.843.295.507.162	20.551.878.969.983

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.582.765.739.708	12.407.367.762.866
310	I. Nợ ngắn hạn		11.028.794.139.708	8.731.172.971.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	456.503.036.903	147.769.187.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	341.253.479.545	281.643.194.901
314	4. Phải trả người lao động		11.407.127.175	20.836.277.684
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	484.106.089.523	98.254.395.527
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.201.225.865	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.667.966.838.466	806.850.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	II. Nợ dài hạn		2.553.971.600.000	3.676.194.791.672
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.059.100.000	782.100.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.771.912.500.000	2.620.094.791.672
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.260.529.767.454	8.144.511.207.117
410	I. Vốn chủ sở hữu		9.260.529.767.454	8.144.511.207.117
411	1. Vốn cổ phần	24.1	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
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	207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.155.081.291.069	1.875.193.074.780
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		23.050.044.780	12.997.955.839
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.132.031.246.289	1.862.195.118.941
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.843.295.507.162	20.551.878.969.983



Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.504.574.748.971	3.620.224.205.834
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(227.303.005.242)	(856.767.612.137)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.277.271.743.729	2.763.456.593.697
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28	1.371.607.378.618	6.738.807.513
22	5. Chi phí tài chính -Trong đó: Chi phí lãi vay	29	(759.741.957.526) (505.710.829.277)	(163.341.661.278) (156.996.811.651)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(56.311.120)	(113.322.405)
25	7. Chi phí bán hàng	30	(26.251.976.329)	(18.007.966.070)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(274.502.329.387)	(220.925.703.989)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.588.326.547.985	2.367.806.747.468
31	10. Thu nhập khác		2.922.423.724	7.192.563.381
32	11. Chi phí khác	32	(108.867.907.723)	(30.647.504.797)
40	12. Lỗ khác		(105.945.483.999)	(23.454.941.416)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.482.381.063.986	2.344.351.806.052
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(329.052.384.945)	(484.357.894.838)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	7.303.451.453	612.874.665
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.160.632.130.494	1.860.606.785.879
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
62	18. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		23.369.217.538	(4.397.078.388)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724



Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	VND
01	I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
02	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.482.381.063.986	2.344.351.806.052	
04	Điều chỉnh cho các khoản:				
05	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	13.990.105.797	9.537.712.213	
06	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.398.706.415	-	
08	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.069.612.009.925)	(4.082.985.108)	
10	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		535.341.541.111	163.288.532.278	
12	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		986.499.407.384	2.513.095.065.435	
14	Tăng giảm các khoản phải thu		(2.674.242.178.686)	(1.805.807.253.393)	
15	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.627.042.818.804)	798.192.263.802	
17	Tăng các khoản phải trả		357.835.219.735	251.872.775.575	
19	Tăng chi phí trả trước		(35.969.853.266)	(121.473.886.544)	
20	Tiền lãi vay đã trả		(502.929.328.313)	(260.153.728.921)	
21	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)	
23	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.541.575.218)	(33.527.704.101)	
25	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(3.778.751.920.136)	796.980.781.468	
II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
26	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(80.901.043.000)	(45.050.908.771)	
27	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(12.220.049.419)	
28	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.817.881.107.000)	(2.756.117.630.259)	
29	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000	
30	Thu lãi tiền gửi		8.529.439.509	4.182.983.066	
31	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư		2.584.920.289.509	(2.753.093.605.383)	
III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
32	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		2.590.000.000	1.162.305.988.000	
33	Tiền thu từ đi vay		3.249.015.250.161	2.901.150.000.000	
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.290.041.415.201)	(1.666.427.850.000)	
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)	
38	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		961.563.834.960	2.396.976.726.400	

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(232.267.795.667)	440.863.902.485
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		494.030.256.209	53.166.353.724
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	261.762.460.542	494.030.256.209



Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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/SGDHCN-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm 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 31 tháng 12 năm 2022 là 355 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 320).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 9 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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, Trị 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 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV 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. 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% 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 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 Thủ đàt 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Thủ đàt 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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là 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 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 của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 phổi.

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 trị 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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 ghi nhận 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 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 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 năm.

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.

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 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, đèn bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

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 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.

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 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. 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 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 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.

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
------------------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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)

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 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.

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 năm, 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 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:

- 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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 (tiếp theo)

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 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 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 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. Cỗ tức được nhận từ công ty liên kết được cắn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 năm, 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 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.

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 chi tiêu 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.

Cỗ tức

Cỗ 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 cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cỗ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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 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 dòng 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 năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 năm 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.

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 năm 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 năm 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 năm.

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 năm 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn – KL")

Từ ngày 30 tháng 9 năm 2022 đến ngày 18 tháng 10 năm 2022, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 72% cổ phần trong Sài Gòn – KL cho các nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.736.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn – KL được giảm từ 99,86% xuống 27,86%, và Sài Gòn – KL trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này (*Thuyết minh số 16*).

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.363.068.480.216 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28*).

Mua và thanh lý phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình ("Địa ốc Hòa Bình")

Từ ngày 8 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty lần lượt đã mua tổng cộng 88,99% vốn góp trong Địa ốc Hòa Bình từ các cổ đông cũ với tổng giá mua là 1.290.355.000.000 VND. Theo đó, Địa ốc Hòa Bình trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ 88,99% cổ phần trong Địa ốc Hòa Bình cho các nhà đầu tư khác theo các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 23/2022/HĐCNCP/ĐOHB và số 24/2022/HĐCNCP/ĐOHB ký ngày 28 tháng 11 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.090.355.000.000 VND.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 29*).

Đồng thời, Nhóm Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của Địa ốc Hòa Bình do Nhóm Công ty thanh lý khoản đầu tư này sau thời gian ngắn nắm giữ quyền kiểm soát.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	VND	Số đầu năm
Tiền mặt	115.021.637		305.444.384
Tiền gửi ngân hàng	255.647.438.905		487.724.811.825
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000		6.000.000.000
TỔNG CỘNG	261.762.460.542		494.030.256.209

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất 7,9%/năm và khoản có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 6,38%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn			
Phải thu các bên khác	2.076.872.008.346	664.411.129.660	
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	2.069.226.433.566	613.998.629.660	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	308.000.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	306.000.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	251.000.000.000	-	
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	230.000.000.000	-	
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	200.000.000.000	-	
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	154.400.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	128.000.000.000	-	
- Công ty TNHH Bất động sản GEMINI	125.348.146.750	497.518.796.750	
- Công ty TNHH Bất động sản LYRA	117.000.000.000	-	
- Công ty TNHH Bất động sản ORION	112.500.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	16.950.000.000	-	
- Khác	70.615.693.202	70.615.693.202	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	49.412.593.614	45.864.139.708	
	7.645.574.780	50.412.500.000	
Dài hạn			
Phải thu các bên khác	-	1.028.000.000.000	
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	-	1.028.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-	308.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	-	306.000.000.000	
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	-	251.000.000.000	
	-	163.000.000.000	
TỔNG CỘNG	2.076.872.008.346	1.692.411.129.660	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)	
GIÁ TRỊ THUẬN	2.075.830.463.971	1.691.369.585.285	

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

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất			
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.702.748.146.750	1.525.518.796.750	
- Các dự án khác	1.577.400.000.000	1.028.000.000.000	
	125.348.146.750	497.518.796.750	
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần			
Sài Gòn – KL (Thuyết minh số 4)	246.450.000.000	-	
Khác	127.673.861.596	166.892.332.910	
TỔNG CỘNG	2.076.872.008.346	1.692.411.129.660	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án			
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	520.293.113.181	336.771.947.060	
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	300.000.000.000	200.000.000.000	
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	150.000.000.000	-	
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	51.000.000.000	51.000.000.000	
- Khác	-	85.771.947.060	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	19.293.113.181	19.293.113.181	
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	180.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đức Khải	178.934.648.207	178.934.648.207	
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	70.228.366.367	70.228.366.367	
Khác	-	142.072.661.401	
TỔNG CỘNG	26.820.688.887	9.185.611.917	
	976.276.816.642	756.486.348.133	

- (i) Số dư thẻ 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 thẻ hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hòn, 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 thẻ 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 Tiền bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224	
Phải thu các bên khác	1.197.464.168.317	1.103.499.069.224	
- Ông Phạm Ngọc Dũng (i)	480.000.000.000	480.000.000.000	
- Ông Nguyễn Huy Lễ (i)	479.985.988.000	479.985.988.000	
- Ông Nguyễn Văn Toàn (i)	50.400.000.000	50.400.000.000	
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	45.400.000.000	45.400.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	40.500.000.000	-	
- Bà Phan Quỳnh Nhân (i)	31.920.000.000	31.920.000.000	
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	-	
- Ký quỹ, ký cược	1.390.011.700	409.876.000	
- Khác	37.868.168.617	15.383.205.224	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.400.258.944.270	10.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	731.764.056.580	803.398.046.580	
Phải thu các bên khác	731.764.056.580	773.398.046.580	
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iv)	265.070.000.000	299.888.000.000	
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (v)	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	
- Khác	-	6.815.990.000	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	30.000.000.000	
TỔNG CỘNG	3.329.487.169.167	1.916.897.115.804	

- (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 liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.
- (iii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành Phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (v) 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	12.180.857.981.248	12.191.564.026.158	
Hàng hóa	383.358.976	474.031.825	
TỔNG CỘNG	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610	
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.340.020.547.795	1.598.492.570.527	
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.989.563.234.520	
Dự án Serenity – Phước Hải	1.518.735.176.954	1.375.821.262.660	
Dự án The EverRich 3 (i)	877.196.187.469	876.296.187.469	
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.492.246.304	629.978.665.304	
Dự án ĐK Phú Quốc	400.158.258.137	399.577.452.859	
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047	
Dự án Ngô Mây	237.959.625.284	143.271.882.975	
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	111.019.429.830	43.495.567.806	
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	52.170.699.067	51.211.699.067	
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	-	952.623.385.649	
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388	
Các dự án khác	<u>169.531.789.615</u>	<u>112.362.822.277</u>	
TỔNG CỘNG	<u>12.180.857.981.248</u>	<u>12.191.564.026.158</u>	

- (i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịịnh 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 năm, 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 năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 17.572.602.740 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	33.744.378.293	5.578.157.137	-
Chi phí hoa hồng, môi giới, bán hàng	31.524.032.846	-	-
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918	-
Công cụ dụng cụ	42.595.682	3.850.009.675	-
Khác	166.666.663	525.600.748	-
Dài hạn	954.158.573.547	1.085.254.424.114	-
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	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	136.807.998.960	-
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570	-
Khác	18.312.258.954	18.658.055.344	-
TỔNG CỘNG	987.902.951.840	1.090.832.581.251	-

(*) 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Mua mới	304.543.000	4.544.628.178	290.867.000	113.858.200	5.253.896.378
Thanh lý	(105.043.636.364)	-	(623.150.000)	-	(105.666.786.364)
Số cuối năm	<u>34.325.031.862</u>	<u>38.296.717.011</u>	<u>6.009.730.393</u>	<u>245.033.171</u>	<u>78.876.512.437</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	5.727.980.430	6.546.271.194	2.707.871.938	131.174.971	15.113.298.533
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
Khấu hao trong năm	(2.886.022.408)	(4.802.421.498)	(1.007.694.519)	(34.790.006)	(8.730.928.431)
Thanh lý	9.360.555.137	-	254.452.893	-	9.615.008.030
Số cuối năm	<u>(20.985.543.800)</u>	<u>(22.247.135.446)</u>	<u>(5.067.406.037)</u>	<u>(165.964.977)</u>	<u>(48.466.050.260)</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>111.604.048.697</u>	<u>16.307.374.885</u>	<u>2.027.848.982</u>	<u>-</u>	<u>129.939.272.564</u>
Số cuối năm	<u>13.339.488.062</u>	<u>16.049.581.565</u>	<u>942.324.356</u>	<u>79.068.194</u>	<u>30.410.462.177</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND <i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	13.444.724.096
Mua mới	<u>1.561.535.785</u>
Số cuối năm	<u>15.006.259.881</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.357.367.536
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(3.533.667.536)
Hao mòn trong năm	<u>(3.723.058.326)</u>
Số cuối năm	<u>(7.256.725.862)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>9.911.056.560</u>
Số cuối năm	<u>7.749.534.019</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	<u>(1.536.119.040)</u>	<u>(1.536.119.040)</u>
Số cuối năm	-	<u>(9.344.724.160)</u>	<u>(9.344.724.160)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>60.548.692.161</u>	<u>67.855.665.152</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>59.012.573.121</u>	<u>66.319.546.112</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	520.489.371.229	456.678.769.440	
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cỗ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (**)	426.173.692.570	401.369.482.714	
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.548.334.054	84.325.923.095	
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000	
Khác	5.188.919.294	10.484.562.422	
TỔNG CỘNG	1.052.153.293.147	960.351.728.671	

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, 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 thế 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 cỗ 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, Quận 9, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 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.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền sở hữu VND	%	Số tiền sở hữu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.134.624.785	49	1.117.139.495.670
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	27,86	643.318.163.850	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	12.952.848.690	49	9.478.181.925
TỔNG CỘNG		1.773.405.637.325		1.126.617.677.595

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Bình Dương 2 tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City").

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") 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 PDP 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 PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP 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 năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

VND

	Giá trị đầu tư vào			<i>Tổng cộng</i>
	BIDICI	Công trình PDP	Sài Gòn - KL	
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Góp vốn	-	3.526.107.000	-	3.526.107.000
Chuyển từ công ty con	-	-	643.318.163.850	643.318.163.850
Số cuối năm	<u>1.117.200.000.000</u>	<u>13.057.107.000</u>	<u>643.318.163.850</u>	<u>1.773.575.270.850</u>
Phản lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Số đầu năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Phản lỗ chia về từ công ty liên kết trong năm	(4.870.885)	(51.440.235)	-	(56.311.120)
Số cuối năm	<u>(65.375.215)</u>	<u>(104.258.310)</u>	<u>-</u>	<u>(169.633.525)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>1.117.139.495.670</u>	<u>9.478.181.925</u>	<u>-</u>	<u>1.126.617.677.595</u>
Số cuối năm	<u>1.117.134.624.785</u>	<u>12.952.848.690</u>	<u>643.318.163.850</u>	<u>1.773.405.637.325</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả các bên khác		
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	436.582.104.719	88.942.713.982
- Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên	84.424.762.829	13.031.618.616
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	82.689.910.399	-
- Bà Phạm Thị Mỹ Phương	58.877.762.767	-
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	51.629.554.570	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	33.132.513.198	24.306.050.766
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	23.017.580.594	9.958.539.100
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	14.983.567.015	-
- Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	13.353.812.907	12.953.451.308
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	9.302.067.669	9.302.067.669
- Khác	-	8.709.191.415
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	65.170.572.771	10.681.795.108
	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn		
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	456.503.036.903	421.769.187.984

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Vega (i)	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định (ii)	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City (ii)	-	519.100.000.000
Dự án khác (ii)	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190

- (i) Số dư thẻ hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng 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.
- (ii) Số dư thẻ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	329.052.384.945	(267.942.964.910)	326.768.299.446
Thuế thu nhập cá nhân	2.343.219.114	33.143.901.825	(23.961.689.768)	11.525.431.171
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	3.289.789.419	(15.818.491.130)	-
Khác	1.112.394.665	10.875.910.392	(9.028.556.129)	2.959.748.928
TỔNG CỘNG	281.643.194.901	376.361.986.581	(316.751.701.937)	341.253.479.545
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	78.537.589.148	110.126.440.413	(113.418.228.475)	75.245.801.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	11.933.726.752	18.245.643.500	(24.831.050.252)	5.348.320.000
TỔNG CỘNG	90.471.315.900	128.372.083.913	(138.249.278.727)	80.594.121.086

(*) 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 NGÂN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)		
Chi phí lãi vay	369.046.587.076	-
Chi phí xây dựng	80.687.663.973	51.546.090.401
Khác	24.935.352.773	36.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	484.106.089.523	98.254.395.527

(*) Số dư thê 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 tỉ lệ mà Nhóm Công ty đã chuyển nhượng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần Số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022 (*Thuyết minh số 4*). Số tiền sử dụng đất dự kiến nộp này được tính theo đơn giá đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Nhận ký quỹ	156.322.103.574	95.250.000.000
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	46.799.000.000	4.400.000.000
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	32.392.031.889	4.340.337.376
Dài hạn	782.059.100.000	782.100.000.000
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	782.054.000.000	782.100.000.000
Khác	5.100.000	-
TỔNG CỘNG	6.578.524.147.119	6.453.600.780.282

(*) 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 năm, 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ trong năm	Phân loại lãi	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	VND
Ngắn hạn	806.850.000.000	1.190.089.450.161	(1.594.935.115.201)	2.265.962.503.506		- 2.667.966.838.466
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	51.500.000.000		- 133.504.334.960
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506		- 2.214.462.503.506
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	400.000.000.000	330.000.000.000	(410.000.000.000)	-		- 320.000.000.000
Dài hạn	2.620.094.791.672	2.122.507.011.834	(729.056.800.000)	(2.265.962.503.506)	24.330.000.000	1.771.912.500.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	493.500.000.000	300.000.000.000	(78.000.000.000)	(51.500.000.000)		- 664.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)		- 295.662.500.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000
TỔNG CỘNG	3.426.944.791.672	3.312.596.461.995	(2.323.991.915.201)		- 24.330.000.000	4.439.879.338.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 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)
-------------	-----------------	----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
-------------	----------------	------------------------------------------------	----------------------	-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	205.500.000.000	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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, 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	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027			
TỔNG CỘNG	<u>797.504.334.960</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	133.504.334.960				
Dài hạn	664.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	399.499.999.993	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 2	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	13	11.320.000 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
Trái phiếu 3	129.333.333.324	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 4	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi (<i>Thuyết minh số 10</i>)
Trái phiếu 5	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 6	283.703.045.175	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 7	294.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (<i>Thuyết minh số 10</i>)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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)

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông 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 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>2.510.125.003.506</u>			

Trong đó:

Ngắn hạn	2.214.462.503.506
Dài hạn	295.662.500.000

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu trước hạn theo Quyết định Hội đồng Quản trị Số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023. Theo đó, kết quả của các lô trái phiếu được mua lại trước hạn được thể hiện chi tiết 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	400.000.000.000	400.000.000.000	-	Ngày 2 tháng 2 năm 2023
Trái phiếu 3	130.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 7 tháng 5 năm 2023
Trái phiếu 5	270.000.000.000	135.000.000.000	135.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2023
Trái phiếu 6	286.300.000.000	143.300.000.000	143.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu 9	300.000.000.000	150.100.000.000	149.900.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024
TỔNG CỘNG	<u>1.386.300.000.000</u>	<u>893.400.000.000</u>	<u>492.900.000.000</u>	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay các bên khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	120.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Dự án Nhơn Hội – Bình Định (Thuyết minh số 10)
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt					
Khoản vay 1	101.700.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tín chấp
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Ngô Mây (Thuyết minh số 10)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG <u>1.132.250.000.000</u> <u>30.000.000</u>						
<i>Trong đó:</i>						
<i>Ngắn hạn</i>	<u>320.000.000.000</u>					
<i>Dài hạn</i>	<u>812.250.000.000</u>					

- (*) 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 THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		9.407.567.299	2.675.271.400
Tăng		40.661.666.667	40.260.000.000
Giảm		(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
Số cuối năm		<u>28.527.658.748</u>	<u>9.407.567.299</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Số cuối năm	<u>4.927.719.160.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>179.413.584.076</u>	<u>1.875.193.074.780</u>	<u>7.054.006.118.856</u>
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.137.262.912.956	1.137.262.912.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>207.383.584.076</u>	<u>1.155.081.291.069</u>	<u>8.150.607.365.145</u>

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 178.874.303 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2022 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và Quyết định của HĐQT số 10/2022/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 3 năm 2022. Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 33 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.927.719.160.000 VND lên 6.716.462.190.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong năm	<u>1.788.743.030.000</u>	<u>966.020.190.000</u>
Số cuối năm	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>4.927.719.160.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.071.601.600
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	1.788.743.030.000	906.020.190.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	-	51.411.600

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	671.646.219	492.771.916
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	671.646.219	492.771.916
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	492.771.916
Cổ phiếu đang lưu hành	671.646.219	492.771.916
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	492.771.916

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762
Lãi (lỗ) sau thuế	23.369.217.538	(4.397.078.388)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	2.590.000.000	-
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	-	1.547.809.924.561
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(6.541.903.490)	-
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	(544.874.254.674)
Số cuối năm	<u>1.109.922.402.309</u>	<u>1.090.505.088.261</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.504.574.748.971	3.620.224.205.834
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng đất	1.481.236.814.348	3.594.472.428.273
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.319.954.610	12.629.827.563
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.517.980.013	6.646.949.998
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	500.000.000	6.475.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.504.574.748.971	3.442.671.231.288
Doanh thu với bên liên quan	-	177.552.974.546

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	839.759.989.129
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.753.715.371	11.728.642.184
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	227.303.005.242	856.767.612.137

28. DOANH THU TÀI CHÍNH

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	1.363.068.480.216	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.538.898.402	4.196.307.513
Lãi do chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TỔNG CỘNG	1.371.607.378.618	6.738.807.513

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	505.710.829.277	156.996.811.651
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	24.400.416.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	759.741.957.526	163.341.661.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Lương nhân viên	14.391.970.511	5.470.369.110
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	846.259.359	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	274.502.329.387	220.925.703.989
Lương nhân viên	146.297.343.391	110.904.715.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.511.317.564	82.672.183.167
Khấu hao và hao mòn	8.132.209.652	4.754.144.297
Khác	28.561.458.780	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	300.754.305.716	238.933.670.059

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng	231.543.198.665	238.415.066.264
Lương nhân viên	157.559.532.912	116.375.084.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.691.525.619	94.527.694.589
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 10 và 15</i>)	41.175.835.618	84.241.537.757
Khấu hao và hao mòn (<i>Thuyết minh số 12, 13 và 14</i>)	13.990.105.797	9.537.712.213
Khác	34.013.476.965	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	579.973.675.576	566.373.841.996

32. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thanh lý tài sản cố định	104.218.325.767	-
Khác	4.649.581.956	30.647.504.797
TỔNG CỘNG	108.867.907.723	30.647.504.797

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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	329.052.384.945	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.303.451.453)</u>	<u>(612.874.665)</u>
TỔNG CỘNG	<u>321.748.933.492</u>	<u>483.745.020.173</u>

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:

	VND Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.482.381.063.986	2.344.351.806.052
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	296.476.212.797	468.870.361.210
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.945.002.284	11.282.106.225
Lỗ năm trước chuyển sang	<u>(3.723.259.640)</u>	-
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.050.978.052	3.592.552.738
Chi phí thuế TNDN	<u>321.748.933.493</u>	<u>483.745.020.173</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 năm.

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 hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	5.052.156.147	65.085.592	4.987.070.555	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>2.929.255.563</u>	<u>612.874.665</u>	<u>2.316.380.898</u>	<u>612.874.665</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>7.981.411.710</u>	<u>677.960.257</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>7.303.451.453</u>	<u>612.874.665</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.477.949.807 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 96.828.745.008 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	VND	
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022	
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)	-	7.577.398.198	
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007	
TỔNG CỘNG		231.201.101.015	(14.723.151.208)	-	216.477.949.807	

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tân 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 Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PDP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	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 QHXH 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án Thu tạm ứng phát triển dự án Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	3.920.751.000.000 1.746.540.000.000 369.046.587.076 7.079.235.907	1.610.233.000.000 1.936.211.652.932 - 4.874.245.443
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền Hoàn tiền mượn Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Thu hồi khoản đầu tư Cung cấp dịch vụ	161.100.000.000 114.701.000.000 50.000.000.000 40.000.000.000 -	- - 50.000.000.000 10.000.000.000 375.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Huy KhuƠng	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn Chuyển nhượng đất Góp vốn Mượn tiền	46.000.000 - - -	335.100.000.000 335.000.000.000 24.500.000.000 20.950.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền Hoàn tiền mượn Tạm ứng Thu tạm ứng	14.000.000.000 14.000.000.000 - -	910.989.683.997 911.097.834.226 621.280.121.149 621.280.121.149
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc Thu tiền mua cổ phiếu	800.000.000 -	- 35.672.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả đặt cọc Thu tiền mua cổ phiếu Chuyển nhượng bất động sản	800.000.000 - -	- 20.794.000.000 6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc Thu tiền mua cổ phiếu Chuyển nhượng bất động sản	400.000.000 - -	- 12.000.000.000 8.764.080.000
Ông Trần Trọng Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	11.971.777.692	9.231.116.922	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	5.002.507.692	5.926.712.308	
Ông Nguyễn Tân Danh	Phó Chủ tịch	1.030.000.000	980.000.000	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	986.111.111	1.092.786.667	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	980.000.000	880.000.000	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	791.666.667	750.000.000	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	7.705.135.288	5.858.170.769	
Ông Nguyễn Đinh Trí	Phó Tổng Giám đốc	3.210.606.731	1.843.923.077	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.054.309.327	-	
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	1.428.183.590	1.764.615.385	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.082.769.444	-	
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	691.719.711	-	
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	636.713.461	-	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	406.256.923	2.606.862.115	
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	465.056.090	-	
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	481.153.846	-	
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	491.947.143	554.007.142	
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	624.451.905	
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	1.080.485.832	935.498.333	
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	436.272.696	635.007.168	
TỔNG CỘNG		42.892.673.244	35.443.151.791	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	- - 7.645.574.780	50.000.000.000 412.500.000 50.412.500.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chi phí môi giới Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	35.000.000.000 - 1.400.258.944.270	- 10.000.000.000 10.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	- 30.000.000.000	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002
Huy Khuê	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182 19.920.932.184	- 58.826.474.002
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	46.399.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính 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: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
			46.799.000.000	4.400.000.000
Phải trả dài hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000

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:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
Trừ: Thủ lao HĐQT (*)	(5.686.314.565)	(7.460.015.457)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(34.117.887.389)	(27.975.057.964)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.097.458.711.002	1.829.568.790.846
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	671.646.219	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	1.634	2.724
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.634	2.724

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thủ lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thủ lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào vào ngày 22 tháng 4 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	2.194.053.069.035	7.828.902.815.259	
Cam kết góp vốn	368.872.893.000	337.581.000.000	
Công trình PDP	234.930.000.000	200.112.000.000	
Đoàn Ánh Dương	<u>133.942.893.000</u>	<u>137.469.000.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>2.562.925.962.035</u>	<u>8.166.483.815.259</u>	

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	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700	
Trên 1 đến 5 năm	<u>21.572.043.675</u>	<u>41.484.699.375</u>	
TỔNG CỘNG	<u>41.484.699.375</u>	<u>61.397.355.075</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 06/2023/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm 18.000 cổ phần tương đương với 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần tương đương với 150.000.000.000 VND phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KDDV Phát Đạt được giảm từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09/2023/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm toàn bộ số cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") với số lượng 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong Bắc Cường sẽ tăng từ 19.800.000 cổ phần lên 49.500.000 cổ phần kể từ ngày này.

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua lại cổ phần của các cổ đông sáng lập tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") với tổng số lượng 63.600.000 cổ phần tương đương 636.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt sẽ tăng từ 136.000.000 cổ phần lên 199.600.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt tăng từ 68% lên đến 99,8% kể từ ngày này.

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



Ngày 31 tháng 3 năm 2023