

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 2021



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 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 47

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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 Hương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN/BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban kiểm toán nội bộ thành Ủy ban kiểm toán. Các thành viên Ủy ban kiểm toán/Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Tô Minh Tài	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021

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 Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021

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 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI 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 2021, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

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 28 tháng 2 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 kèm theo.

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.

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 2021, 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



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

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.337.063.138.490	10.929.134.432.965
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	494.030.256.209	53.166.353.724
111	1. Tiền		488.030.256.209	47.166.353.724
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		21.590.348.619	12.180.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	21.590.348.619	12.180.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.533.355.002.642	1.516.084.550.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	664.411.129.660	170.232.056.537
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	756.486.348.133	1.070.601.322.639
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.113.499.069.224	276.292.715.200
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
141	1. Hàng tồn kho	10	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		96.049.473.037	16.675.216.645
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.578.157.137	4.699.725.667
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	78.537.589.148	11.804.834.925
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	11.933.726.752	170.656.053
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.214.815.831.493	4.688.355.121.724
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.831.398.046.580	988.174.914.270
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	1.028.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	803.398.046.580	938.174.914.270
220	II. Tài sản cố định		139.850.329.124	34.077.217.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	129.939.272.564	33.676.251.475
222	Nguyên giá		179.289.402.423	69.544.998.761
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.350.129.859)	(35.868.747.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	9.911.056.560	400.965.656
228	Nguyên giá		13.444.724.096	3.357.367.536
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.533.667.536)	(2.956.401.880)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	67.855.665.152	69.391.784.192
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.808.605.120)	(6.272.486.080)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		960.351.728.671	898.176.435.935
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	960.351.728.671	898.176.435.935
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.129.427.677.595	1.733.949.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.126.617.677.595	1.733.949.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.085.932.384.371	964.585.770.196
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.085.254.424.114	964.520.684.604
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	677.960.257	65.085.592
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.407.367.762.866	10.423.212.058.012
310	I. Nợ ngắn hạn		8.731.172.971.194	4.386.260.247.758
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	147.769.187.984	288.279.900.889
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.691.847.194.190	619.995.008.225
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	281.643.194.901	489.894.325.264
314	4. Phải trả người lao động		20.836.277.684	13.130.285.261
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	98.254.395.527	78.205.851.801
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
320	8. Vay ngắn hạn	22	806.850.000.000	1.413.560.061.129
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	9.407.567.299	2.675.271.400
330	II. Nợ dài hạn		3.676.194.791.672	6.036.951.810.254
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	274.000.000.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.100.000.000	5.551.706.991.616
338	3. Vay dài hạn	22	2.620.094.791.672	485.244.818.638
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
411	1. Vốn cổ phần	24.1	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.875.193.074.780	973.918.145.839
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		12.997.955.839	17.609.608.196
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.862.195.118.941	956.308.537.643
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.090.505.088.261	91.966.496.762
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689

Võ Hoàng Tú
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	3.620.224.205.834	3.911.211.875.460
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(856.767.612.137)	(2.089.297.271.479)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.763.456.593.697	1.821.914.603.981
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		6.738.807.513	6.122.334.350
22	5. Chi phí tài chính	28	(163.341.661.278)	(31.064.169.156)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(156.996.811.651)	(23.044.589.042)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(113.322.405)	-
25	7. Chi phí bán hàng	29	(18.007.966.070)	(117.902.117.428)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(220.925.703.989)	(130.208.516.284)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.367.806.747.468	1.548.862.135.463
31	10. Thu nhập khác		7.192.563.381	77.457.535
32	11. Chi phí khác		(30.647.504.797)	(8.719.449.815)
40	12. Lỗ khác		(23.454.941.416)	(8.641.992.280)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(484.357.894.838)	(319.999.845.246)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.1	612.874.665	32.190.047
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.860.606.785.879	1.220.252.487.984
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.865.003.864.267	1.220.323.637.643
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.397.078.388)	(71.149.659)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	3.656	2.444
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	3.656	2.444

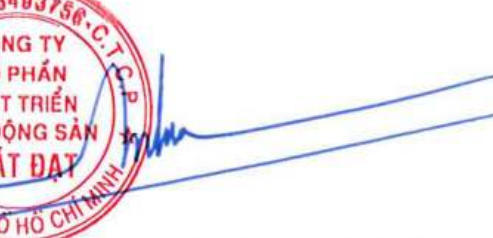


Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng





Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	9.537.712.213	7.319.208.489
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(900.000.000)
05	Lãi tiền gửi		(4.082.985.108)	(5.222.334.350)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		163.288.532.278	25.834.239.060
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.513.095.065.435	1.567.251.256.382
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.805.807.253.393)	838.561.385.547
10	Giảm hàng tồn kho		798.192.263.802	1.610.545.181.604
11	Tăng các khoản phải trả		251.872.775.575	758.747.183.095
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(121.473.886.544)	66.735.558.633
14	Tiền lãi vay đã trả		(260.153.728.921)	(284.440.701.611)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(545.216.750.385)	(146.852.552.847)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.527.704.101)	(25.817.710.904)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		796.980.781.468	4.384.729.599.899
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(45.050.908.771)	(484.545.332.616)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(12.220.049.419)	(9.370.299.200)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.756.117.630.259)	(3.864.327.521.217)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.112.000.000	60.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		4.182.983.066	5.222.334.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.753.093.605.383)	(4.293.020.818.683)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		1.162.305.988.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.901.150.000.000	1.161.200.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.666.427.850.000)	(1.453.127.583.738)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(51.411.600)	(392.949.253.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.396.976.726.400	(684.876.836.938)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		440.863.902.485	(593.168.055.722)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		53.166.353.724	646.334.409.446
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	494.030.256.209	53.166.353.724



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 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/SGDHCM-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 2021 là 320 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 267).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 12 công ty con 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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") (Thuyết minh số 4)

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 2021, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% 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 2021 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 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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, Trại 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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") (Thuyết minh số 4)

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 2021, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") (Thuyết minh số 4)

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 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Đầu tư Serenity ("Serenity") (Thuyết minh số 4)

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 2021, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 36% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập KDDV Phát Đạt, 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, đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất.

Vào 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 ("Hòa Phú")

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Hòa Phú, 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 Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào 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 ("Thiên Long")

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Thiên Long, 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 Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Thiên Long là kinh doanh bất động sản.

Vào 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 2 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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).

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 2021.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 phối.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 (tiếp theo)

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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
------------------------	-------------

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

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:

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 dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

4. MUA TÀI SẢN

4.1 Mua tài sản

Vào ngày 12 tháng 3 năm 2021, Serenity đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 116.160.000.000 VND xuống 91.160.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity tăng từ 36% lên 46,4%. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 17,6% vốn sở hữu trong Serenity từ cổ đông trước với giá phí là 240.895.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity từ 46,4% lên 64%. Theo đó, Serenity từ công ty liên kết trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 16).

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99,5% vốn sở hữu trong Cao Ốc Bình Dương từ cổ đông trước với giá phí là 1.600.000.000.000 VND. Theo đó, Cao Ốc Bình Dương đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99% vốn sở hữu trong Bắc Cường từ cổ đông trước với giá phí là 461.835.000.000 VND. Theo đó, Bắc Cường đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. MUA TÀI SẢN (tiếp theo)

4.1 Mua tài sản (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của các dự án được sở hữu bởi các công ty con này. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty con này chỉ sở hữu các dự án bất động sản và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức.

4.2 Mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 19,9% quyền sở hữu trong Coinin từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 54.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Coinin từ 80% lên 99,9%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Coinin tại ngày mua là 307.114.149.116 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 61.115.715.674 VND. Chênh lệch 7.115.715.674 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 35,34% quyền sở hữu trong Serenity từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 483.923.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity từ 64% lên 99,34%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Serenity tại ngày mua là 1.368.869.663.271 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 483.758.539.000 VND. Chênh lệch 164.461.000 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	305.444.384	194.029.113
Tiền gửi ngân hàng	487.724.811.825	46.972.324.611
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	494.030.256.209	53.166.353.724

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 4,95% đến 5,45%/năm và khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	664.411.129.660	170.232.056.537
Phải thu bên khác	613.998.629.660	119.083.656.537
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	497.518.796.750	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	45.864.139.708	48.467.963.335
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	50.412.500.000	51.148.400.000
Dài hạn	1.028.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu bên khác	1.028.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	163.000.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.692.411.129.660	220.232.056.537
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.691.369.585.285	219.190.512.162

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	1.041.544.375	3.108.486.026
Trừ: Xóa sổ trong năm	-	(2.066.941.651)
Số cuối năm	1.041.544.375	1.041.544.375

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	336.771.947.060	275.371.128.500
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	200.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.371.128.500
- Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
- Ông Phạm Công Thành	-	100.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	-	54.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.881.848.207
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	142.072.661.401	147.804.853.158
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	-	373.200.000.000
Khác	28.478.725.098	25.115.126.407
TỔNG CỘNG	756.486.348.133	1.070.601.322.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.113.499.069.224	276.292.715.200
Phải thu bên khác	1.103.499.069.224	266.292.715.200
- Ông Phạm Ngọc Dũng	480.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Huy Lễ	479.985.988.000	-
- Ông Nguyễn Văn Toàn	50.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	45.400.000.000	50.000.000.000
- Bà Phan Quỳnh Nhân	31.920.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	-	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	409.876.000	733.360.000
- Khác	15.383.205.224	15.559.355.200
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	803.398.046.580	938.174.914.270
Phải thu bên khác	773.398.046.580	898.174.914.270
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	299.888.000.000	356.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	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	3.960.245.380
- Trường Phát Lộc (i)	-	76.400.000.000
- Khác	6.815.990.000	266.668.890
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.000.000.000	40.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.916.897.115.804	1.214.467.629.470

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275
Hàng hóa	474.031.825	472.479.120
TỔNG CỘNG	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395

(*) 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)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.989.563.234.520	1.987.898.486.111
Dự án Bình Dương Tower	1.598.492.570.527	-
Dự án Serenity – Phước Hải	1.375.821.262.660	-
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (“dự án Astral City”)	952.623.385.649	624.315.412.280
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	876.296.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	629.978.665.304	-
Dự án ĐK Phú Quốc	399.577.452.859	398.957.896.396
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	393.138.105.047	1.473.833.872.177
Dự án Ngõ Mây	143.271.882.975	133.451.877.454
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	51.211.699.067	50.029.699.067
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	21.956.378.388	25.530.072.475
Các dự án khác	155.858.390.083	156.467.219.236
TỔNG CỘNG	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 57.793.983.244 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 227.775.863.554 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.578.157.137	4.699.725.667
Công cụ, dụng cụ	3.850.009.675	649.309.740
Phí bảo hiểm	832.478.796	624.185.572
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	370.067.918	2.396.976.753
Khác	525.600.748	1.029.253.602
Dài hạn	1.085.254.424.114	964.520.684.604
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí hoa hồng môi giới	136.807.998.960	20.763.679.587
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	2.581.191.570	5.703.519.522
Khác	18.658.055.344	10.846.307.255
TỔNG CỘNG	1.090.832.581.251	969.220.410.271

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Phú Hưng, công ty con của 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 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ 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	34.020.488.862	28.452.034.286	6.941.300.642	131.174.971	69.544.998.761
Mua mới	-	5.400.054.547	72.328.000	-	5.472.382.547
Tăng do hợp nhất công ty con	105.043.636.364	-	623.150.000	-	105.666.786.364
Thanh lý	-	(100.000.000)	(1.294.765.249)	-	(1.394.765.249)
Số cuối năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Trong đó:					
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	(18.349.476.269)	(12.876.676.147)	(4.511.419.899)	(131.174.971)	(35.868.747.286)
Khấu hao trong năm	(1.850.917.847)	(4.668.037.801)	(905.371.869)	-	(7.424.327.517)
Tăng do hợp nhất công ty con	(7.259.682.413)	-	(192.137.892)	-	(7.451.820.305)
Thanh lý	-	100.000.000	1.294.765.249	-	1.394.765.249
Số cuối năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	15.671.012.593	15.575.358.139	2.429.880.743	-	33.676.251.475
Số cuối năm	111.604.048.697	16.307.374.885	2.027.848.982	-	129.939.272.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	3.357.367.536
Mua mới	634.680.000
Đầu tư XDCCB hoàn thành	9.452.676.560
Số cuối năm	13.444.724.096
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.357.367.536
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(2.956.401.880)
Hao mòn trong năm	(577.265.656)
Số cuối năm	(3.533.667.536)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	400.965.656
Số cuối năm	9.911.056.560

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
			VND
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	62.084.811.201	69.391.784.192
Số cuối năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152

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 2021. 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 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	456.678.769.440	424.892.553.707
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	401.369.482.714	376.814.929.277
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.325.923.095	83.229.865.277
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	7.492.991.000	11.040.986.310
Khác	10.484.562.422	2.198.101.364
TỔNG CỘNG	960.351.728.671	898.176.435.935

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 26.747.843.833 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 20.996.087.672 VND).

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.139.495.670	49	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	9.478.181.925	49	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (Thuyết minh số 4.1)	-	-	36	635.182.000.000
TỔNG CỘNG		1.126.617.677.595		1.733.949.000.000

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. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ 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. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2021, BIDICI đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 2.230.000.000.000 VND lên 2.280.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại BIDICI, nâng giá trị khoản đầu tư vào BIDICI từ 1.092.700.000.000 VND lên 1.117.200.000.000 VND.

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. 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 Công trình 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 9.531.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND
	BIDICI	Công trình PDP	Serenity	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.092.700.000.000	6.067.000.000	635.182.000.000	1.733.949.000.000
Góp vốn	24.500.000.000	3.464.000.000	-	27.964.000.000
Chuyển thành công ty con	-	-	(635.182.000.000)	(635.182.000.000)
Số cuối năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Phần lỗ trong công ty liên kết				
Phần lỗ trong năm và số cuối năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.092.700.000.000	6.067.000.000	635.182.000.000	1.733.949.000.000
Số cuối năm	1.117.139.495.670	9.478.181.925	-	1.126.617.677.595

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	147.769.187.984	288.279.900.889
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	58.826.474.002	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	24.306.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	13.031.618.616	30.298.070.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.953.451.308	13.074.589.917
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	9.958.539.100	20.388.979.200
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	11.636.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	8.709.191.415	5.837.593.182
Khác	10.681.795.108	10.586.356.014
Dài hạn	274.000.000.000	-
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	274.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	421.769.187.984	288.279.900.889

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	1.159.036.810.800	593.402.049.007
Dự án Astral City	519.100.000.000	-
Dự án khác	13.710.383.390	26.592.959.218
TỔNG CỘNG	1.691.847.194.190	619.995.008.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.543.642.672	484.568.916.425	(533.453.679.686)	265.658.879.411
Thuế giá trị gia tăng	172.345.363.638	48.656.319.788	(208.472.981.715)	12.528.701.711
Thuế thu nhập cá nhân	2.856.880.597	24.827.373.055	(25.341.034.538)	2.343.219.114
Khác	148.438.357	71.394.867.038	(70.430.910.730)	1.112.394.665
TỔNG CỘNG	489.894.325.264	629.447.476.306	(837.698.606.669)	281.643.194.901
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	11.804.834.925	87.947.833.850	(21.215.079.627)	78.537.589.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.656.053	66.129.436.317	(54.366.365.618)	11.933.726.752
TỔNG CỘNG	11.975.490.978	154.077.270.167	(75.581.445.245)	90.471.315.900

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	51.546.090.401	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	36.000.000.000	3.870.537.650
Khác	10.708.305.126	4.174.133.557
TỔNG CỘNG	98.254.395.527	78.205.851.801

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
HĐHTĐT- Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	-
Nhận ký quỹ	95.250.000.000	282.856.500.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (**)	20.076.786.290	75.649.786.290
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.400.000.000	1.100.758.150.229
Khác	4.340.337.376	21.255.107.270
Dài hạn	782.100.000.000	5.551.706.991.616
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	782.100.000.000	-
HĐHTĐT- Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	-	5.547.433.656.616
Khác	-	4.273.335.000
TỔNG CỘNG	6.453.600.780.282	7.032.226.535.405

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:
- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
 - Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
 - Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
 - Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.413.560.061.129	783.017.788.871	(1.417.727.850.000)	28.000.000.000	806.850.000.000
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 22.1)	334.152.850.000	150.000.000.000	(334.652.850.000)	28.000.000.000	177.500.000.000
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 22.2)	457.632.211.129	233.017.788.871	(461.300.000.000)	-	229.350.000.000
Vay bên khác					
(Thuyết minh số 22.3)	621.775.000.000	400.000.000.000	(621.775.000.000)	-	400.000.000.000
Dài hạn	485.244.818.638	2.436.299.973.034	(273.450.000.000)	(28.000.000.000)	2.620.094.791.672
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 22.1)	238.000.000.000	283.500.000.000	-	(28.000.000.000)	493.500.000.000
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 22.2)	247.244.818.638	2.152.799.973.034	(273.450.000.000)	-	2.126.594.791.672
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	3.219.317.761.905	(1.691.177.850.000)	-	3.426.944.791.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

<i>Ngân hàng</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>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</i>					
Khoản vay 1	238.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2022 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	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	149.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Tài trợ việc nhận chuyển nhượng vốn	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng</i>					
Khoản vay 1	283.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	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
TỔNG CỘNG	<u>671.000.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>177.500.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>493.500.000.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	397.833.333.337	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	148.933.333.336	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	129.066.666.664	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 4	229.350.000.000	Ngày 6 tháng 7 năm 2022	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	6.745.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	198.363.541.670	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 6	267.562.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	8.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 7	471.817.708.333	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	13.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 8	294.250.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 9	147.867.708.333	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	4.250.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 10	70.900.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	10.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>2.355.944.791.672</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	229.350.000.000				
Dài hạn	2.126.594.791.672				

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	11	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	100.000.000.000	Ngày 27 tháng 10 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	7,5	4.600.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	120.000.000.000	Ngày 23 tháng 11 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	10,5	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 4	80.000.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	10,5	2.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>400.000.000.000</u>				

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.675.271.400	6.592.068.523
Tăng	40.260.000.000	16.640.913.781
Giảm	<u>(33.527.704.101)</u>	<u>(20.557.710.904)</u>
Số cuối năm	<u>9.407.567.299</u>	<u>2.675.271.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.220.323.637.643	1.220.323.637.643
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Số cuối năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Năm nay					
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
Phát hành cổ phiếu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
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)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Tăng từ việc mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 26 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 39.616.344 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Quyết định của HĐQT số 02/2021/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2021. Vào ngày 20 tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.961.698.970.000 VND lên 4.357.862.410.000 VND.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 50.985.675 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.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 09A/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021. Vào ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.357.862.410.000 VND lên 4.867.719.160.000 VND.

Vào ngày 19 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành là 20.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 36A/2021/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 10 năm 2021. Vào ngày 6 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 32 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.867.719.160.000 VND lên 4.927.719.160.000 VND.

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
Tăng trong năm	966.020.190.000	685.119.250.000
Số cuối năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	906.020.190.000	1.078.308.816.400
Cổ tức đã trả	906.071.601.600	1.078.047.503.200
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2019: 13 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	906.020.190.000	425.949.150.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	51.411.600	392.928.253.200
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 7 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	259.170.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu phổ thông	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đang lưu hành	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu phổ thông	492.771.916	396.169.897

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	91.966.496.762	71.851.024.421
Lỗ lũy kế	(4.397.078.388)	(71.149.659)
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	1.547.809.924.561	20.186.622.000
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	(544.874.254.674)	-
Số cuối năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.620.224.205.834	3.911.211.875.460
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.594.472.428.273	3.828.122.077.658
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.629.827.563	21.321.126.394
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	6.646.949.998	8.029.805.817
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	6.475.000.000	53.738.865.591
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.442.671.231.288	3.910.117.291.591
Doanh thu với bên liên quan	177.552.974.546	1.094.583.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	839.759.989.129	2.061.777.786.468
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.728.642.184	15.029.618.349
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.881.720.734	3.837.333.228
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	1.397.260.090	8.652.533.434
TỔNG CỘNG	856.767.612.137	2.089.297.271.479

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	156.996.811.651	23.044.589.042
Chi phí phát hành trái phiếu	6.291.720.627	2.789.650.018
Khác	53.129.000	5.229.930.096
TỔNG CỘNG	163.341.661.278	31.064.169.156

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	18.007.966.070	117.902.117.428
Chi phí quảng cáo	11.271.686.338	8.613.193.925
Lương nhân viên	5.470.369.110	5.287.394.125
Phí hoa hồng môi giới	583.825.084	100.582.808.486
Khác	682.085.538	3.418.720.892
Chi phí quản lý doanh nghiệp	220.925.703.989	130.208.516.284
Lương nhân viên	110.904.715.251	73.792.215.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.672.183.167	38.428.300.024
Khấu hao và hao mòn	4.754.144.297	4.403.559.189
Khác	22.594.661.274	13.584.441.192
TỔNG CỘNG	238.933.670.059	248.110.633.712

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	238.415.066.264	1.060.769.467.394
Lương nhân viên	116.375.084.361	79.079.610.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.527.694.589	144.918.058.890
Chi phí lãi vay	84.241.537.757	248.771.951.226
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 12, 13 và 14)	9.537.712.213	7.319.208.489
Khác	23.276.746.812	16.775.889.357
TỔNG CỘNG	566.373.841.996	1.557.634.185.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	484.357.894.838	319.999.845.246
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(612.874.665)	(32.190.047)
TỔNG CỘNG	483.745.020.173	319.967.655.199

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	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	468.870.361.210	308.044.028.637
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	11.282.106.225	11.463.193.930
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.592.552.738	460.432.632
Chi phí thuế TNDN	483.745.020.173	319.967.655.199

31.2 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 Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			VND	
Lợi nhuận chưa thực hiện	612.874.665	-	612.874.665	-
Chi phí phải trả	65.085.592	65.085.592	-	32.190.047
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	677.960.257	65.085.592		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			612.874.665	32.190.047

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Hoàn tiền mượn	911.097.834.226	567.494.361.599
		Mượn tiền	910.989.683.997	567.602.511.828
		Tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
		Thu tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	335.100.000.000	-
		Chuyển nhượng đất	335.000.000.000	-
		Góp vốn	24.500.000.000	1.092.700.000.000
		Mượn tiền	20.950.000.000	1.096.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	45.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	10.000.000.000	50.939.751.900
		Cung cấp dịch vụ	375.000.000	1.094.583.869
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	18.288.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.464.000.000	3.375.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.650.000.000	1.884.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	20.794.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	6.327.974.546	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.276.238.400
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	6.000.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	12.000.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	8.764.080.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.764.080.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	2.000.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	35.672.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.306.377.900
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Thu tiền mua cổ phiếu	2.600.000.000	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	-	15.219.558.717
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	15.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	9.231.116.922	6.799.477.733
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	5.926.712.308	4.318.156.923
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	980.000.000	796.262.222
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.092.786.667	666.013.333
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	750.000.000	480.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	5.858.170.769	4.502.870.769
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc		
	Tài chính	2.606.862.115	1.647.875.714
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc		
	Xây dựng	1.843.923.077	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc		
	Đầu tư	1.764.615.385	-
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc		
	Xây dựng	-	660.000.000
TỔNG CỘNG		32.694.187.243	21.310.656.694

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	412.500.000	1.148.400.000
			50.412.500.000	51.148.400.000
Phải thu dài hạn của khách hàng				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải thu dài hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	30.000.000.000	40.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	1.096.250.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	-	108.150.229
			4.400.000.000	1.100.758.150.229
Phải trả dài hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.100.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	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	1.865.003.864.267	1.220.323.637.643
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(27.975.057.964)	(6.101.618.188)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(55.950.115.928)	(24.406.472.753)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.781.078.690.375	1.189.815.546.702
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	487.125.341	486.771.916
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	3.656	2.444
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.656	2.444

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27 tháng 3 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27 tháng 3 năm 2021.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 26 tháng 3 năm 2021 và ngày 29 tháng 4 năm 2021.

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

34. CÁC CAM KẾT

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

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	7.828.902.815.259	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	337.581.000.000	285.763.000.000
Công trình PDP	200.112.000.000	141.763.000.000
Đoàn Ánh Dương	137.469.000.000	144.000.000.000
TỔNG CỘNG	8.166.483.815.259	984.216.825.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

34.2 Cam kết thuê hoạt động

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	15.393.410.900
Trên 1 đến 5 năm	41.484.699.375	46.772.350.275
TỔNG CỘNG	61.397.355.075	62.165.761.175

35. ĐẠI DỊCH COVID-19

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

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

Không có sự kiện nào 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.



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022