

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

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



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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 51

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 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 Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mươi	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Bà Trang Thanh Minh Thu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 và từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60822566/22986428

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.635.953.557.903	6.810.334.765.404
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	254.645.598.293	341.801.290.263
111	1. Tiền		248.645.598.293	335.801.290.263
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	9.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	9.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.346.133.790.153	1.339.085.752.281
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.082.256.436.227	671.710.596.917
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	778.707.984.142	610.726.328.480
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.486.210.914.159	57.690.371.259
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		5.004.157.077.769	5.102.618.930.640
141	1. Hàng tồn kho	10	5.004.157.077.769	5.102.618.930.640
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.646.792.488	17.458.493.020
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.177.749.765	5.526.321.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.119.042.723	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.350.000.000	11.932.171.942

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.775.239.055.049	14.134.254.689.638
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.294.985.270.759	2.136.035.294.786
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.294.985.270.759	1.108.035.294.786
220	II. Tài sản cố định		24.741.439.940	27.830.847.067
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	16.991.905.921	17.919.790.507
222	Nguyên giá		42.185.090.948	37.349.595.770
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.193.185.027)	(19.429.805.263)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		14.820.270.381	13.258.734.596
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.070.736.362)	(3.347.678.036)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	66.319.546.112	67.855.665.152
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		621.601.146.283	549.308.148.535
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	621.601.146.283	549.308.148.535
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	11.823.691.345.855	10.412.458.103.412
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	10.049.985.990.959	9.285.727.103.412
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.773.705.354.896	1.126.731.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		943.900.306.100	940.766.630.686
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	938.913.235.545	940.766.630.686
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	4.987.070.555	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.411.192.612.952	20.944.589.455.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.187.453.367.493	13.879.501.497.636
310	I. Nợ ngắn hạn		10.660.094.663.493	10.037.226.705.964
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	132.325.557.729	137.031.700.560
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.172.747.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	315.020.466.532	281.280.449.984
314	4. Phải trả người lao động	20	9.281.866.069	18.615.298.741
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	483.737.878.565	90.103.576.349
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	5.807.370.761.020	7.601.190.918.841
320	7. Vay ngắn hạn	23	2.644.466.838.466	726.850.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	II. Nợ dài hạn		5.527.358.704.000	3.842.274.791.672
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	4.237.446.204.000	1.231.680.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.289.912.500.000	2.336.594.791.672
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24.1	8.223.739.245.459	7.065.087.957.406
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.223.739.245.459	7.065.087.957.406
411	1. Vốn cổ phần		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.228.213.171.383	1.886.274.913.330
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		34.131.883.330	15.013.865.101
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.194.081.288.053	1.871.261.048.229
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.411.192.612.952	20.944.589.455.042


 Võ Hoàng Tú
 Người lập


 Ngô Thủy Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

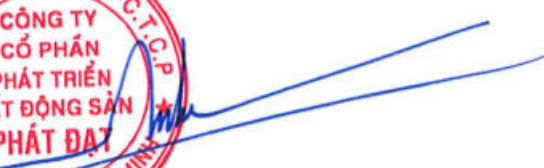
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.519.363.948.614	3.789.750.383.150
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(242.092.204.885)	(1.023.229.416.126)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.277.271.743.729	2.766.520.967.024
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	1.366.320.543.734	6.228.075.363
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(870.895.783.699) (616.934.415.450)	(155.190.842.100) (148.845.992.473)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(16.587.960.783)	(18.007.966.070)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(254.300.551.236)	(208.433.720.489)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.501.807.991.745	2.391.116.513.728
31	9. Thu nhập khác		116.579.267	458.114.518
32	10. Chi phí khác		(1.034.723.848)	(26.195.685.179)
40	11. Lỗ khác		(918.144.581)	(25.737.570.661)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.500.889.847.164	2.365.378.943.067
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(306.563.962.999)	(484.357.894.838)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	4.987.070.555	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.199.312.954.720	1.881.021.048.229



Võ Hoàng Tú
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		1.500.889.847.164	2.365.378.943.067
	<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	11.022.557.130	7.669.793.597
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.330.656.415	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.166.320.543.734)	(3.685.575.363)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	646.565.127.284	155.137.713.100
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.016.487.644.259	2.524.500.874.401
09	Tăng các khoản phải thu		(2.633.713.818.531)	(921.549.551.978)
10	Giảm hàng tồn kho		40.926.381.965	780.091.776.133
11	Tăng các khoản phải trả		189.456.107.925	2.029.295.578.482
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		5.201.966.454	(236.505.867)
14	Tiền lãi vay đã trả		(455.373.486.476)	(260.153.728.921)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(2.119.917.572.590)	3.573.203.987.764
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(32.524.776.612)	(16.758.537.151)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.230.433.107.000)	(4.602.003.873.412)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		3.572.929.272	3.698.899.810
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.215.788.045.660	(4.558.951.510.753)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	120.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.949.015.250.161	2.821.150.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.132.041.415.201)	(1.666.427.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		816.973.834.960	1.274.670.738.400

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(87.155.691.970)	288.923.215.411
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		341.801.290.263	52.878.074.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	254.645.598.293	341.801.290.263


 Võ Hoàng Tú
 Người lập


 Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 273 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 284).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

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.

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 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 riêng.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *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 kỳ kế toán năm 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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 riêng 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 riêng.

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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

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

3.6 *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:

Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 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 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
------------------------	-------------

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

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

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

3.10 *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 riêng 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.

Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 riêng 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 riêng.

3.12 *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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.13 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 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 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 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 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 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 riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 riêng 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 riêng.

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 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 dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.362.738.155.569 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 27*).

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

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

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

Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 28*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	55.191.583	289.331.240
Tiền gửi ngân hàng	248.590.406.710	335.511.959.023
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	254.645.598.293	341.801.290.263

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	2.082.256.436.227	671.710.596.917
Phải thu bên khác	2.064.913.860.692	613.998.629.660
- 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 Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	125.348.146.750	497.518.796.750
- Công ty TNHH Bất động sản Gemini	117.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Lyra	112.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Công ty TNHH Bất động sản Orion	16.950.000.000	-
- Khác	45.100.020.740	45.864.139.708
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	17.342.575.535	57.711.967.257
Dài hạn	-	1.028.000.000.000
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)	-	-
TỔNG CỘNG	2.082.256.436.227	1.699.710.596.917
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.081.214.891.852	1.698.669.052.542

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

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	520.293.113.181	356.065.060.241
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	200.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	85.771.947.060
- Khác	19.293.113.181	19.293.113.181
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	9.251.856.387	5.498.253.665
TỔNG CỘNG	778.707.984.142	610.726.328.480

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.486.210.914.159	57.690.371.259
Phải thu bên khác	120.951.969.889	47.690.371.259
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	45.400.000.000	45.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	40.500.000.000	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	409.876.000
- Khác	3.668.958.189	1.880.495.259
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.365.258.944.270	10.000.000.000
Dài hạn	1.294.985.270.759	1.108.035.294.786
Phải thu bên khác	693.216.056.580	728.034.056.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	265.070.000.000	299.888.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	5.146.056.580
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	601.769.214.179	380.001.238.206
TỔNG CỘNG	2.781.196.184.918	1.165.725.666.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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 phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.
- (iii) Số dư thể hiện khoản 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.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.003.773.718.793	5.102.235.571.664
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	5.004.157.077.769	5.102.618.930.640

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án The EverRich 3 (i)	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388
Các dự án khác	282.711.109.618	207.070.089.150
TỔNG CỘNG	5.003.773.718.793	5.102.235.571.664

- (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 Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 2022 là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND).

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.177.749.765	5.526.321.078
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918
Công cụ, dụng cụ	-	3.850.009.675
Khác	166.666.663	473.764.689
Dài hạn	938.913.235.545	940.766.630.686
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570
Khác	11.706.057.305	10.978.260.876
TỔNG CỘNG	941.090.985.310	946.292.951.764

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của 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 Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.017.358.593	32.332.237.177	37.349.595.770
Mua mới	290.867.000	4.544.628.178	4.835.495.178
Số cuối năm	5.308.225.593	36.876.865.355	42.185.090.948
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	2.006.367.138	5.126.419.538	7.132.786.676
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(3.404.942.971)	(16.024.862.292)	(19.429.805.263)
Khấu hao trong năm	(960.958.266)	(4.802.421.498)	(5.763.379.764)
Số cuối năm	(4.365.901.237)	(20.827.283.790)	(25.193.185.027)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.612.415.622	16.307.374.885	17.919.790.507
Số cuối năm	942.324.356	16.049.581.565	16.991.905.921

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá

Số đầu năm	13.258.734.596
Mua mới	1.151.321.700
Đầu tư XDCB hoàn thành	410.214.085
Số cuối năm	14.820.270.381
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	3.171.378.036

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm	(3.347.678.036)
Hao mòn trong năm	(3.723.058.326)
Số cuối năm	(7.070.736.362)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	9.911.056.560
Số cuối năm	7.749.534.019

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
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	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152
Số cuối năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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 (*)	520.489.371.229	456.678.769.440
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	621.601.146.283	549.308.148.535

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của 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 2022 là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	10.049.985.990.959	9.285.727.103.412
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	1.773.705.354.896	1.126.731.000.000
TỔNG CỘNG	11.823.691.345.855	10.412.458.103.412

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99,9	3.350.000.000.000	99	1.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	68	2.040.000.000.000	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	1.871.709.990.959	99,5	1.871.709.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	461.835.000.000	99	461.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây	94	187.137.000.000	94	144.585.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	51	85.680.000.000	51	85.680.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL		-	99	648.293.112.453
TỔNG CỘNG		10.049.985.990.959		9.285.727.103.412

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp 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.

Công ty Cổ phần 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 GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Bến Thành - Long Hải là dự án Khu du lịch Bến Thành - Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Cao ốc Bình Dương là dự án Khu phức hợp Cao tầng Nguyễn Thị Minh Khai - Thuận An tại Tỉnh Bình Dương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại Thị trấn Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Công ty Cổ phần 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. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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. Dự án chính hiện tại của Ngô Mây là dự án thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 187.137.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021. 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 giá bất động sản và quyền sử dụng đất.

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

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

16.2 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	1.117.200.000.000	49	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	27,86	643.448.247.896	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	13.057.107.000	49	9.531.000.000
TỔNG CỘNG		1.773.705.354.896		1.126.731.000.000

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.

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	132.325.557.729	137.031.700.560
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	24.306.050.766
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.368.685.780	13.031.618.616
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	14.983.567.015	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Khác	23.263.978.976	18.612.038.199
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn	-	274.000.000.000
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	132.325.557.729	411.031.700.560

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Vega (i)	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định (ii)	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án khác (ii)	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	1.239.363.636.364	1.172.747.194.190

(i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn – KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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	265.658.879.411	306.563.962.999	(267.942.964.910)	304.279.877.500
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	1.839.670.474	(14.368.372.185)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.980.474.197	29.143.867.258	(21.247.856.895)	9.876.484.560
Khác	1.112.394.665	6.422.633.159	(6.670.923.352)	864.104.472
TỔNG CỘNG	281.280.449.984	343.970.133.890	(310.230.117.342)	315.020.466.532
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	11.932.171.942	18.245.643.500	(24.827.815.442)	5.350.000.000
Thuế giá trị gia tăng	-	20.065.918.138	(5.946.875.415)	14.119.042.723
TỔNG CỘNG	11.932.171.942	38.311.561.638	(30.774.690.857)	19.469.042.723

(*) 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, 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 chuyển nhượng cổ phần (*)	369.046.587.076	-
Chi phí lãi vay	80.319.453.015	43.395.271.223
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	483.737.878.565	90.103.576.349

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỉ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần Số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022 (Thuyết minh số 4). Số tiền sử dụng đất dự kiến nộp này được tính theo đơn giá đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.807.370.761.020	7.601.190.918.841
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	189.039.636.475	1.934.559.338.559
Nhận ký quỹ, ký cược	26.200.000.000	95.250.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (**)	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	31.179.212.889	3.871.137.376
Dài hạn	4.237.446.204.000	1.231.680.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.237.446.204.000	1.231.680.000.000
TỔNG CỘNG	10.044.816.965.020	8.832.870.918.841

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

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà 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 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 Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thắng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, 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 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, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	VND					
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Ngắn hạn	726.850.000.000	1.190.089.450.161	(1.514.935.115.201)	2.242.462.503.506	-	2.644.466.838.466
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	28.000.000.000	-	110.004.334.960
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506	-	2.214.462.503.506
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	320.000.000.000	330.000.000.000	(330.000.000.000)	-	-	320.000.000.000
Dài hạn	2.336.594.791.672	1.822.507.011.834	(651.056.800.000)	(2.242.462.503.506)	24.330.000.000	1.289.912.500.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	210.000.000.000	-	-	(28.000.000.000)	-	182.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)	-	295.662.500.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000
TỔNG CỘNG	3.063.444.791.672	3.012.596.461.995	(2.165.991.915.201)	-	24.330.000.000	3.934.379.338.466

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

<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	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định</i>					
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2023 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>292.004.334.960</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>110.004.334.960</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>182.000.000.000</i>				

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu

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

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trái phiếu 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>2.510.125.003.506</u>			
Trong đó:				
Ngắn hạn	2.214.462.503.506			
Dài hạn	295.662.500.000			

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu trước hạn theo Quyết định Hội đồng Quản trị Số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023. Theo đó, kết quả của các lô trái phiếu được mua lại trước hạn được thể hiện chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Mệnh giá đang lưu hành (VND)	Giá trị mua lại (VND)	Giá trị còn lại (VND)	Ngày đáo hạn
Trái phiếu 1	400.000.000.000	400.000.000.000	-	Ngày 2 tháng 2 năm 2023
Trái phiếu 3	130.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 7 tháng 5 năm 2023
Trái phiếu 5	270.000.000.000	135.000.000.000	135.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2023
Trái phiếu 6	286.300.000.000	143.300.000.000	143.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu 9	300.000.000.000	150.100.000.000	149.900.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024
TỔNG CỘNG	<u>1.386.300.000.000</u>	<u>893.400.000.000</u>	<u>492.900.000.000</u>	

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	120.000.000.000		Ngày 07 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt						
Khoản vay 1	101.700.000.000		Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tín chấp
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)						
Khoản vay 1	100.000.000.000		Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	100.000.000.000		Ngày 07 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác (tiếp theo)

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

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn 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	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.881.021.048.229	1.881.021.048.229
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)
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.199.312.954.720	1.199.312.954.720
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong năm	1.788.743.030.000	966.020.190.000
Số cuối năm	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.071.601.600
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	-	51.411.600

24.3 Cổ phiếu

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

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.519.363.948.614	3.789.750.383.150
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng đất	1.481.236.814.348	3.758.622.428.273
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.109.154.253	18.006.004.879
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.517.980.013	6.646.949.998
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	500.000.000	6.475.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.504.496.389.845	3.442.671.231.288
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	14.867.558.769	347.079.151.862

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	1.000.845.615.802
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.542.915.014	17.104.819.500
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	242.092.204.885	1.023.229.416.126

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	1.362.738.155.569	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.582.388.165	3.685.575.363
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TOTAL	1.366.320.543.734	6.228.075.363

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	616.934.415.450	148.845.992.473
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ chênh lệch tỷ giá	24.330.656.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	870.895.783.699	155.190.842.100

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	16.587.960.783	18.007.966.070
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Lương nhân viên	4.978.838.594	5.470.369.110
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	595.375.730	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	254.300.551.236	208.433.720.489
Lương nhân viên	125.979.069.230	108.506.205.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.142.406.573	72.578.709.125
Khấu hao và hao mòn	8.106.907.830	4.754.144.297
Khác	30.072.167.603	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	270.888.512.019	226.441.686.559

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

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	231.446.829.665	239.550.399.982
Lương nhân viên	130.957.907.824	113.976.574.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.156.153.032	84.434.220.547
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)	23.603.232.878	84.541.827.077
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	11.022.557.130	7.669.793.597
Khác	30.667.543.333	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	528.854.223.862	553.449.562.918

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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	306.563.962.999	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.987.070.555)	-
TỔNG CỘNG	301.576.892.444	484.357.894.838

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	1.500.889.847.164	2.365.378.943.067
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	300.177.969.433	473.075.788.613
Điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.398.923.011	11.282.106.225
Chi phí thuế TNDN	301.576.892.444	484.357.894.838

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	4.987.070.555	-	4.987.070.555	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.987.070.555	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			4.987.070.555	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mườì	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
KCN Phát Đạt	Công ty con
Bến Thành - Long Hải	Công ty con
Cao ốc Bình Dương	Công ty con
Serenity	Công ty con
Bắc Cường	Công ty con
ĐK Phú Quốc	Công ty con
Coinin	Công ty con
Ngô Mây	Công ty con
KDDV Phát Đạt	Công ty con
Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
Sài Gòn - KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXX TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

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

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	3.920.751.000.000	1.610.233.000.000	
		Thu tạm ứng phát triển dự án	1.746.540.000.000	1.936.211.652.932	
		Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	369.046.587.076	-	
		Cung cấp dịch vụ	7.079.235.907	4.874.245.443	
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Góp vốn	1.370.000.000.000	-	
		Mượn tiền	1.370.000.000.000	-	
		Lãi tiền vay	30.697.029.268	-	
		Tạm ứng phát triển dự án	2.553.728.000	4.124.950.000	
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	6.993.704.000	-	
		Hoàn tiền mượn	390.092.000	-	
Ngô Mây	Công ty con	Mượn tiền	220.000.000.000	-	
		Hoàn tiền mượn	220.000.000.000	-	
		Góp vốn	42.552.000.000	10.860.000.000	
		Cung cấp dịch vụ	2.303.369.073	-	
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Hoàn tiền mượn	338.677.338.559	2.948.652.400	
		Mượn tiền	70.000.000.000	271.625.990.959	
		Tạm ứng phát triển dự án	46.961.161.441	-	
		Lãi tiền vay	6.566.095.426	-	
		Góp vốn	-	271.709.990.959	
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	338.034.000.000	-	
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	220.000.000.000	-	
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	268.014.000.000	7.715.276.326	
		Cung cấp dịch vụ	4.084.916.024	451.530.967	
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	3.700.000.000	-	
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	161.100.000.000	-	
		Hoàn tiền mượn	114.701.000.000	-	
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000	
		Thu hồi khoản đầu tư	40.000.000.000	10.000.000.000	
		Cung cấp dịch vụ	-	375.000.000	

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

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

Các giao dịch 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
KCN Phát Đạt	Công ty con	Lãi tiền vay	101.014.978.082	-
		Hoàn tiền mượn	12.290.000.000	11.620.000.000
		Cung cấp dịch vụ	23.450.000	-
		Góp vốn	-	1.577.600.000.000
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Hoàn tiền mượn	20.996.000.000	1.718.000.000
		Mượn tiền	15.000.000.000	85.600.000.000
		Lãi tiền vay	3.962.533.699	-
		Cung cấp dịch vụ	43.014.000	-
		Góp vốn	-	85.680.000.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	16.946.127.600	39.975.000.000
		Cung cấp dịch vụ	232.589.100	-
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	14.000.000.000	910.989.683.997
		Hoàn tiền mượn	14.000.000.000	911.097.834.226
		Tạm ứng	-	621.280.121.149
		Thu tạm ứng	-	621.280.121.149
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tiền lãi đầu tư	1.860.572.975	2.034.891.672
		Tạm ứng phát triển dự án	371.000.000	834.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	50.400.906
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	1.100.984.665	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	35.672.000.000

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

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

Các giao dịch 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
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	20.794.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Phí dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	12.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	8.764.080.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000	335.100.000.000
		Chuyển nhượng đất	-	335.000.000.000
		Góp vốn	-	24.500.000.000
		Mượn tiền	-	20.950.000.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	5.361.669.987
Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.411.709.306	496.684.064
Ngô Mây	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.487.638.599	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.357.393.184	1.441.113.206
Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	1.189.063.438	-
Coinin	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	251.196.228	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	412.500.000
			17.342.575.535	57.711.967.257
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000
			1.365.258.944.270	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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 dài hạn khác				
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	272.029.276.326	7.715.276.326
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	123.122.876.412	106.176.748.812
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	118.307.000.000	273.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	46.961.161.441	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	41.348.900.000	40.977.900.000
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	-	190.418.337.068
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	30.000.000.000
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	-	4.439.976.000
			601.769.214.179	380.001.238.206
Phải trả người bán ngắn hạn				
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182	-
			19.920.932.184	58.826.474.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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 (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác					
KCN Phát Đạt	Công ty con	Lãi đi vay Mượn tiền	101.014.978.082 -	- 1.577.600.000.000	-
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Mượn tiền	46.399.000.000	-	-
Bến Thành Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	30.697.029.268	-	-
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay Mượn tiền	6.566.095.426 -	- 268.677.338.559	-
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Lãi đi vay Mượn tiền	3.962.533.699 -	- 83.882.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000	
			189.039.636.475	1.934.559.338.559	
Phải trả dài hạn khác					
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	2.014.890.000.000	449.580.000.000	
Bến Thành Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.362.616.204.000	-	
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000	
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	77.886.000.000	-	
			4.237.446.204.000	1.231.680.000.000	

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

33. CÁC CAM KẾT

33.1 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 Công ty được thể hiện như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	644.300.077.512	1.242.167.092.125
Cam kết góp vốn	1.235.005.893.000	1.246.266.000.000
Ngô Mỹ	866.133.000.000	908.685.000.000
Đoàn Ánh Dương	234.930.000.000	200.112.000.000
Công trình PDP	133.942.893.000	137.469.000.000
TỔNG CỘNG	1.879.305.970.512	2.488.433.092.125

33.2 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	21.572.043.675	41.484.699.375
TỔNG CỘNG	41.484.699.375	61.397.355.075

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

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

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

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

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

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


Võ Hoàng Tú
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng


Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2023