



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2022

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 42

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"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

Điều chỉnh lần 30

Điều chỉnh lần 31

Điều chỉnh lần 32

Điều chỉnh lần 33

Điều chỉnh lần 34

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

20 tháng 04 năm 2021

17 tháng 05 năm 2021

06 tháng 12 năm 2021

13 tháng 05 năm 2022

31 tháng 05 năm 2022

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

Hoạt động chính 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 8, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ 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 của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

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") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2022 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.218.441.715.864	15.337.063.138.490
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	261.762.460.542	494.030.256.209
111	1. Tiền		255.762.460.542	488.030.256.209
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	21.590.348.619
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	21.590.348.619
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.649.830.393.200	2.533.355.002.642
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.076.872.008.346	664.411.129.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	976.276.816.642	756.486.348.133
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	9	12.131.479.447.130	12.192.038.057.983
141	1. Hàng tồn kho		12.131.479.447.130	12.192.038.057.983
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		165.999.115.792	96.049.473.037
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	85.404.994.706	5.578.157.137
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	75.245.801.086	78.537.589.148
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	5.348.320.000	11.933.726.752
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.626.848.883.617	5.214.815.831.493
210	I. Phải thu dài hạn		731.764.056.580	1.831.398.046.580
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	731.764.056.580	803.398.046.580
220	II. Tài sản cố định		38.159.996.196	139.850.329.124
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	30.410.462.177	129.939.272.564
222	Nguyên giá		78.876.512.437	179.289.402.423
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.466.050.260)	(49.350.129.859)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		15.006.259.881	13.444.724.096
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.256.725.862)	(3.533.667.536)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	66.319.546.112	67.855.665.152
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.052.249.662.147	960.351.728.671
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.052.249.662.147	960.351.728.671
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.776.215.637.325	1.129.427.677.595
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	1.773.405.637.325	1.126.617.677.595
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.810.000.000	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		962.139.985.257	1.085.932.384.371
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	954.158.573.547	1.085.254.424.114
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		7.981.411.710	677.960.257
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.845.290.599.481	20.551.878.969.983


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		13.575.746.262.358	12.407.367.762.866
310	I. Nợ ngắn hạn		11.021.774.662.358	8.731.172.971.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	456.503.036.903	147.769.187.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	343.470.187.595	281.643.194.901
314	4. Phải trả người lao động		18.646.932.175	20.836.277.684
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	467.630.099.123	98.254.395.527
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.201.225.865	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
320	8. Vay ngắn hạn	21	2.667.966.838.466	806.850.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		28.527.658.748	9.407.567.299
330	II. Nợ dài hạn		2.553.971.600.000	3.676.194.791.672
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	782.059.100.000	782.100.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	1.771.912.500.000	2.620.094.791.672
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.269.544.337.123	8.144.511.207.117
410	I. Vốn chủ sở hữu		9.269.544.337.123	8.144.511.207.117
411	1. Vốn cổ phần	22	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	1.163.350.811.941	1.875.193.074.780
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		23.050.044.780	12.997.955.839
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.140.300.767.161	1.862.195.118.941
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		1.110.667.451.106	1.090.505.088.261
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.845.290.599.481	20.551.878.969.983




Võ Hoàng Tú
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	14.634.556.042	1.228.828.666.056	1.504.574.748.971	3.620.224.205.834
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(28.625.743.434)	(111.997.442.079)	(228.129.493.242)	(856.767.612.137)
20	3. Lợi nhuận gộp		(13.991.187.392)	1.116.831.223.977	1.276.445.255.729	2.763.456.593.697
21	4. Doanh thu tài chính	25	16.391.286.161	2.546.816.867	1.266.785.347.493	6.738.807.513
22	5. Chi phí tài chính	25	(221.137.622.401)	(73.176.762.212)	(638.443.936.001)	(163.341.661.278)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(140.467.790.818)	(70.850.720.543)	(504.353.436.093)	(156.996.811.651)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(12.554.507)	(113.322.405)	(56.311.120)	(113.322.405)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(4.504.003.708)	(4.763.005.525)	(24.547.247.010)	(18.007.966.070)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(72.403.111.688)	(77.409.560.849)	(280.625.283.387)	(220.925.703.989)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(295.657.193.535)	963.915.389.853	1.599.557.825.704	2.367.806.747.468
31	10. Thu nhập khác	27	2.739.042.117	148.046.504	2.922.423.724	7.192.563.381
32	11. Chi phí khác	27	(3.659.075.392)	(16.858.366.560)	(108.867.907.723)	(30.647.504.797)
40	12. Lợi nhuận khác		(920.033.275)	(16.710.320.056)	(105.945.483.999)	(23.454.941.416)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(296.577.226.810)	947.205.069.797	1.493.612.341.705	2.344.351.806.052
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	64.779.030.097	(195.736.619.012)	(326.282.022.440)	(484.357.894.838)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	2.316.380.898	-	2.316.380.898	612.874.665
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(229.481.815.815)	751.468.450.785	1.169.646.700.163	1.860.606.785.879
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(266.857.334.655)	753.803.214.922	1.145.532.433.828	1.865.003.864.267
62	16.2. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		37.375.518.840	(2.334.764.137)	24.114.266.335	(4.397.078.388)
70	17. Lãi trên cổ phiếu		(383)	1.520	1.646	3.866




Võ Hoàng Tú
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng





Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		(296.577.226.810)	947.205.069.797
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	3.271.677.093	2.848.381.723
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25	(9.681.293.585)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		62.323.246.821	(2.433.494.462)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	150.759.544.327	73.176.762.212
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(89.904.052.154)	1.020.796.719.270
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		819.625.104.611	(146.560.781.649)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(394.078.652.112)	(271.152.949.943)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		372.556.412.211	(162.089.790.085)
12	(Tăng) chi phí trả trước		(28.101.891.286)	(41.181.357.167)
14	Tiền lãi vay đã trả		(187.942.453.629)	(53.398.136.989)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(197.236.000.241)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.962.130.370)	(5.225.524.158)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		490.192.337.271	143.952.179.038
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(34.021.510.607)	(9.170.709.120)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(516.831.000.000)	(1.330.696.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.090.355.000.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		7.082.495.317	2.662.212.093
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		546.584.984.710	(1.337.204.497.027)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	120.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		870.377.398.000	1.434.350.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.696.116.716.201)	(157.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(825.739.318.201)	1.396.850.000.000

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		211.038.003.780	203.597.682.011
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		50.724.456.762	290.432.574.198
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	261.762.460.542	494.030.256.209

Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 08 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 09 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 05 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 08 năm 2012
Điều chỉnh lần 22	04 tháng 09 năm 2015
Điều chỉnh lần 23	01 tháng 10 năm 2015
Điều chỉnh lần 24	07 tháng 06 năm 2017
Điều chỉnh lần 25	05 tháng 06 năm 2018
Điều chỉnh lần 26	14 tháng 05 năm 2019
Điều chỉnh lần 27	07 tháng 05 năm 2020
Điều chỉnh lần 28	03 tháng 07 năm 2020
Điều chỉnh lần 29	20 tháng 11 năm 2020
Điều chỉnh lần 30	20 tháng 04 năm 2021
Điều chỉnh lần 31	17 tháng 05 năm 2021
Điều chỉnh lần 32	06 tháng 12 năm 2021
Điều chỉnh lần 33	13 tháng 05 năm 2022
Điều chỉnh lần 34	31 tháng 05 năm 2022

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

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; 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; khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 355 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 320).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có mười một (11) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- **Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")**
ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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 xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")**
Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, xây dựng công trình. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")**
BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Bến Thành Long Hải ("Bến Thành Long Hải")**
Bến Thành Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")**
KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 08 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")**
Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư 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 Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KD&DV Phát Đạt")*

KD&DV Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. KD&DV 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 KD&DV Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Cao ốc Hòa Phú được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Cao ốc Thiên Long được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021. Cao ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Thiên Long là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2022 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2022 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý IV - 2022 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý IV - 2022 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV - 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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, 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.

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 lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán và 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 Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
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 hao mòn 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.

Hao mòn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.7 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022.

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 liên quan đến 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 liên quan đến 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

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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.

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ

khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	115.021.637	305.444.384
Tiền gửi ngân hàng	255.647.438.905	487.724.811.825
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>261.762.460.542</u>	<u>494.030.256.209</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 7,9% mỗi năm.

Dài hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn hai mươi bốn tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 6,38%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	2.076.872.008.346	664.411.129.660
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 CP 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 BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản ORION	16.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN	-	50.412.500.000
Khách hàng khác	57.058.168.394	45.864.139.708
Dài hạn	-	1.028.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	-	308.000.000.000
Công ty Cổ phần 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
TỔNG CỘNG	2.076.872.008.346	1.692.411.129.660
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.075.830.463.971	1.691.369.585.285

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Ông Võ Ngọc Châu	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	85.771.947.060
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	142.072.661.401
Khác	46.113.802.068	28.478.725.098
TỔNG CỘNG	976.276.816.642	756.486.348.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL	1.400.258.944.270	-
Ông Phạm Ngọc Dũng	480.000.000.000	480.000.000.000
Ông Nguyễn Huy Lễ	479.985.988.000	479.985.988.000
Ông Nguyễn Văn Toàn	50.400.000.000	50.400.000.000
Công ty Cổ phần TM VTB 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	-
Bà Phan Quỳnh Nhân	31.920.000.000	31.920.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN	-	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	409.876.000
Khác	67.875.168.617	15.383.205.224
Dài hạn	731.764.056.580	803.398.046.580
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (ii)	265.070.000.000	299.888.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN	-	30.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	5.146.056.580
Phải thu khác	-	6.815.990.000
TỔNG CỘNG	<u>3.329.487.169.167</u>	<u>1.916.897.115.804</u>

- (i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium. Theo HĐHTKD, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ thu lại phần vốn góp và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã nhận đủ phần lợi nhuận được chia, còn phải thu tiền vốn góp.

- (ii) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 210.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 265.070.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình ("Tam Bình") và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng ("Tân Hoàng") liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 423.000.000.000 VND vốn góp.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản (*)	12.131.096.088.154	12.191.564.026.158
Hàng hóa	383.358.976	474.031.825
TỔNG CỘNG	12.131.479.447.130	12.192.038.057.983

- (*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (ii)	1.993.921.491.887	1.989.563.234.520
Dự án Bình Dương Tower (iii)	2.340.020.547.795	1.598.492.570.527
Dự án Phước Hải (iv)	1.518.735.176.954	1.375.821.262.660
Dự án The EverRich 3 (v)	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Trần Phú Đà Nẵng (vi)	636.492.246.304	629.978.665.304
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (vii)	400.158.258.137	399.577.452.859
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (viii)	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án số 1 Ngõ Mây (ix)	237.959.625.284	143.271.882.975
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (x)	111.019.429.830	43.495.567.806
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (xi)	5.161.114.808	21.956.378.388
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City") (xii)	-	952.623.385.649
Dự án khác	171.691.679.788	163.574.521.344
TỔNG CỘNG	12.131.096.088.154	12.191.564.026.158

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

(iii) Dự án Bình Dương Tower

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng khác.

(iv) Dự án Phước Hải

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

(v) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(vi) Dự án Trần Phú Đà Nẵng

Dự án này tọa lạc tại số 223 – 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng khác.

(vii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(viii) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(ix) Dự án Số 1 Ngô Mây

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền đầu giá đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(x) *Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh*

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(xi) *Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

(xii) *Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")*

Dự án này tọa lạc 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	85.404.994.706	5.578.157.137
Chi phí hoa hồng, môi giới, bán hàng	83.184.649.259	-
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	540.011.588
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	832.478.796
Công cụ, dụng cụ	42.595.682	3.941.043.423
Khác	166.666.663	264.623.330
Dài hạn	954.158.573.547	1.085.254.424.114
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng, môi giới	195.782.400	136.807.998.960
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.443.353.953	6.913.323.286
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	18.312.258.954	14.325.923.628
TỔNG CỘNG	<u>1.039.563.568.253</u>	<u>1.090.832.581.251</u>

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	139.064.125.226	6.473.188.364	33.752.088.833	179.289.402.423
Mua mới	-	404.725.200	4.849.171.178	5.253.896.378
Thanh lý	<u>(105.043.636.364)</u>	<u>(623.150.000)</u>	<u>-(105.666.786.364)</u>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>34.020.488.862</u>	<u>6.254.763.564</u>	<u>38.601.260.011</u>	<u>78.876.512.437</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.727.980.430	2.839.046.909	6.546.271.194	15.113.298.533
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(27.460.076.529)	(4.445.339.382)	(17.444.713.948)	(49.350.129.859)
Khấu hao trong kỳ	(2.860.643.824)	(1.042.484.525)	(4.827.800.082)	(8.730.928.431)
Thanh lý	<u>9.360.555.137</u>	<u>254.452.893</u>	<u>-</u>	<u>9.615.008.030</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(20.960.165.216)</u>	<u>(5.233.371.014)</u>	<u>(22.272.514.030)</u>	<u>(48.466.050.260)</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>111.604.048.697</u>	<u>2.027.848.982</u>	<u>16.307.374.885</u>	<u>129.939.272.564</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>13.060.323.646</u>	<u>1.021.392.550</u>	<u>16.328.745.981</u>	<u>30.410.462.177</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	13.444.724.096
Mua mới	<u>1.561.535.785</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>15.006.259.881</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.357.367.536
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(3.533.667.536)
Hao mòn trong kỳ	<u>(3.723.058.326)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(7.256.725.862)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>9.911.056.560</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.749.534.019</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
và ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>(9.344.724.160)</u>	<u>(9.344.724.160)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>60.548.692.161</u>	<u>67.855.665.152</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.306.972.991</u>	<u>59.012.573.121</u>	<u>66.319.546.112</u>

Quyền sử dụng đất có giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	520.585.740.229	456.678.769.440
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	426.173.692.570	401.369.482.714
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	76.571.393.950	76.348.982.991
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	<u>5.188.919.294</u>	<u>10.484.562.422</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.052.249.662.147</u>	<u>960.351.728.671</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	49,00	1.117.134.624.785	49,00	1.117.139.495.670
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (ii)	49,00	12.952.848.690	49,00	9.478.181.925
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL (iii)	27,86	643.318.163.850	-	-
TỔNG CỘNG		1.773.405.637.325		1.126.617.677.595

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BDS BIDICI")

BDS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BDS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 03 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BDS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Công trình PDP ("PDP")

Công trình PDP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

(iii) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")

Sài Gòn - KL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 72% quyền sở hữu trong Sài Gòn - KL sang các cổ đông mới, giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sài Gòn - KL từ 99,86% xuống 27,86% và Sài Gòn - KL từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	456.503.036.903	147.769.187.984
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	14.983.567.015	-
Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên	82.689.910.399	-
Bà Phạm Thị Mỹ Phương	51.629.554.570	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	24.306.050.766
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	19.626.474.002	58.826.474.002
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	84.424.762.829	13.031.618.616
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	58.877.762.767	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	22.472.242.230	9.958.539.100
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Khác	66.010.369.317	19.390.986.523
Dài hạn	-	274.000.000.000
Ông Phạm Ngọc Dũng	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	456.503.036.903	421.769.187.984

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Bất động sản Vega	938.000.000.000	-
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City	-	519.100.000.000
Khác	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải nộp	343.470.187.595	281.643.194.901
Thuế thu nhập doanh nghiệp	328.985.007.496	265.658.879.411
Thuế thu nhập cá nhân	11.525.431.171	2.343.219.114
Thuế giá trị gia tăng	-	12.528.701.711
Thuế khác	2.959.748.928	1.112.394.665
Phải thu	80.594.121.086	90.471.315.900
Thuế giá trị gia tăng	75.245.801.086	78.537.589.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	5.348.320.000	11.933.726.752
GIÁ TRỊ THUẦN	262.876.066.509	191.171.879.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	467.630.099.123	98.254.395.527
Chi phí chuyển nhượng cổ phần	352.570.596.676	-
Chi phí lãi vay	80.687.663.973	51.546.090.401
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Chi phí khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	467.630.099.123	98.254.395.527

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	156.722.103.574	99.650.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (ii)	13.518.255.040	20.076.786.290
Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại AKYN	46.399.000.000	-
Khác	32.392.031.889	4.340.337.376
Dài hạn	782.059.100.000	782.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	782.054.000.000	782.100.000.000
Khác	5.100.000	-
TỔNG CỘNG	6.578.524.147.119	6.453.600.780.282

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	806.850.000.000	1.190.089.450.161	(1.935.535.115.201)	2.606.562.503.506		-	2.667.966.838.466
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	51.500.000.000		-	133.504.334.960
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	229.350.000.000	650.000.000	(570.600.000.000)	2.555.062.503.506		-	2.214.462.503.506
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	400.000.000.000	330.000.000.000	(410.000.000.000)	-		-	320.000.000.000
Dài hạn	2.620.094.791.672	2.088.556.511.834	(354.506.300.000)	(2.606.562.503.506)	24.330.000.000		1.771.912.500.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	493.500.000.000	300.000.000.000	(78.000.000.000)	(51.500.000.000)		-	664.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	2.126.594.791.672	724.130.211.834	-	(2.555.062.503.506)		-	295.662.500.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000		812.250.000.000
TỔNG CỘNG	3.426.944.791.672	3.278.645.961.995	(2.290.041.415.201)	-	24.330.000.000		4.439.879.338.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	210.000.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4		Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định						
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 14 tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động		8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng						
Khoản vay 1	205.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5		Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6	15.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, P.Thuận Giao, TP.Thuận An, Bình Dương
Khoản vay 2	150.000.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6	
TỔNG CỘNG	797.504.334.960				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>133.504.334.960</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>664.000.000.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2021	399.499.999.993	Ngày 02 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu phát hành lần 2 năm 2021	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	11.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2021	129.333.333.324	Ngày 07 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu phát hành lần 5 năm 2021	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	Tài trợ các dự án của các công ty con	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi
Trái phiếu phát hành lần 6 năm 2021	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	Tài trợ các dự án của các công ty con	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 7 năm 2021	283.703.045.175	Ngày 02 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu phát hành lần 8 năm 2021	294.500.000.000	Ngày 08 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trái phiếu phát hành lần 10 năm 2021	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2022	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	Tài trợ các dự án của các công ty con	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	2.510.125.003.506				
Trong đó:					
Ngắn hạn	2.214.462.503.506				
Dài hạn	295.662.500.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
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
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	
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 Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
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 Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	
TỔNG CỘNG	1.132.250.000.000	30.000.000				
<i>Trong đó:</i>						
<i>Ngắn hạn</i>	<i>320.000.000.000</i>					
<i>Dài hạn</i>	<i>812.250.000.000</i>					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác (tiếp theo)

⁽¹⁾ Đây là khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng vay chuyển đổi với giá trị 30.000.000 đô la Mỹ (USD) được cho vay bởi ACA Vietnam Real Estate III LP. Khoản vay này được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi công ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cố định 8%/năm trên dư nợ vay thực tế (lãi suất này chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp của nhà thầu nước ngoài nộp tại Việt Nam). Thời hạn khoản vay 3 năm. Thời hạn chuyển đổi: vào tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân được chuyển đổi tối đa 50% giá trị khoản vay và 20 ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản vay được chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay còn lại chưa được chuyển đổi. Giá chuyển đổi, được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong 20 ngày giao dịch liền trước ngày ký hợp đồng vay, là 119.879 VNĐ. Việc điều chỉnh đối với giá chuyển đổi phản ánh các sự kiện pha loãng cổ phần sẽ được xem xét thực hiện khi có phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
Ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.145.532.433.828	1.145.532.433.828
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)
Trả 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)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.163.350.811.941	8.158.876.886.017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	671.646.219	492.771.916
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	671.646.219	492.771.916

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Doanh thu chuyển nhượng đất	-	1.213.415.207.965
Doanh thu chuyển nhượng hàng hóa BĐS	-	2.995.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.634.556.042	12.418.458.091
TỔNG CỘNG	14.634.556.042	1.228.828.666.056

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Giá vốn chuyển nhượng đất	15.337.305.443	99.699.887.148
Giá vốn chuyển nhượng hàng hóa BĐS	-	493.150.620
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.288.437.991	11.804.404.311
TỔNG CỘNG	28.625.743.434	111.997.442.079

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Doanh thu tài chính	16.391.286.161	2.546.816.867
Chênh lệch tỷ giá	9.681.293.585	-
Lãi tiền gửi	6.709.992.576	2.546.816.867
Chi phí tài chính	221.137.622.401	73.176.762.212
Chi phí lãi vay	140.467.790.818	70.850.720.543
Chi phí phát hành trái phiếu	10.291.753.509	2.326.041.669
Lỗ chuyển nhượng cổ phần công ty con	70.378.078.074	-

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

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Chi phí bán hàng	4.504.003.708	4.763.005.525
Chi phí lương	1.509.752.555	1.504.645.323
Chi phí môi giới	-	155.770.250
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	2.659.244.802	2.903.022.297
Chi phí khác	335.006.351	199.567.655
Chi phí quản lý doanh nghiệp	72.403.111.688	77.409.560.849
Chi phí lương	41.364.581.368	38.573.848.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.201.152.728	1.257.425.150
Chi phí khấu hao và hao mòn	21.772.233.092	30.029.202.333
Chi phí khác	7.065.144.500	7.549.084.457
TỔNG CỘNG	76.907.115.396	82.172.566.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Thu nhập khác	2.739.042.117	148.046.504
Thu nhập khác	2.739.042.117	148.046.504
Chi phí khác	3.659.075.392	16.858.366.560
Chi phí thanh lý tài sản	2.277.148.644	-
Chi phí phát triển dự án	-	9.013.183.787
Chi phí khác	1.381.926.748	7.845.182.773

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2022 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2022 :

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(291.532.566.111)	947.205.069.797
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	232.421.481.347	195.736.619.012
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	388.412.482.783	255.224.533.888
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	(64.779.030.097)	195.736.619.012
Tăng khác	3.234.810	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(197.236.000.241)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	323.636.687.496	253.725.152.659
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>	328.985.007.496	265.658.879.411
<i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>	(5.348.320.000)	(11.933.726.752)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	776.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	369.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty liên kết	Thu tạm ứng phát triển dự án Cung cấp dịch vụ	344.290.000.000 7.079.235.907
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Thu hồi khoản đầu tư Mượn tiền Hoàn tiền mượn	50.000.000.000 40.000.000.000 161.100.000.000 114.701.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế QHXD TMDV Huy Khương	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	342.090.909
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền Hoàn tiền mượn	14.000.000.000 14.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

29. **NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	1.365.258.944.270
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan	Mua căn hộ	19.626.474.002
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế QHXD TMDV Huy Khương	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	294.458.182
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Mượn tiền	46.399.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2022 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người quản trị Công ty trong kỳ như sau:

	VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
HĐQT	3.749.230.000	4.725.196.465
Ban Tổng Giám đốc	4.568.843.750	3.313.695.114
Kế toán trưởng và người quản trị Công ty	<u>242.200.000</u>	<u>479.997.618</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.902.152.917</u>	<u>8.518.889.197</u>


30. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cam kết xây dựng các dự án	2.194.053.069.035	7.828.902.815.259
Cam kết góp vốn	368.872.893.000	337.581.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc</i>	234.930.000.000	200.112.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP</i>	<u>133.942.893.000</u>	<u>137.469.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.562.925.962.035</u>	<u>8.166.483.815.259</u>

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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




Võ Hoàng Tú
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023