

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ
KINH DOANH NHÀ**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-04
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05-06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07-10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12-13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14-47

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà (sau đây gọi là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà theo Quyết định số 6570/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy CNĐKKD số 0300446236, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn

Vốn Cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Kinh doanh bất động sản; Tư vấn môi giới đầu tư bất động sản.

Tên tiếng anh: Housing Development and Trading Joint Stock Company

Tên viết tắt: HDTC

Trụ sở chính: 36 Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM

Công ty con

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH Laimian, được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 0314087266 đăng ký lần đầu ngày 28/10/2016, Giấy chứng nhận thay đổi lần 8 ngày 05 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp với số vốn điều lệ 2.000.000.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ.

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH Tư Vấn - Thiết Kế Raemian, được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0315406412 đăng ký lần đầu ngày 23/11/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ 10.000.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ.

Công ty nắm quyền kiểm soát 95,92% Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà Vĩnh Phúc tiền thân là Công ty Cổ phần Viglacera Hợp Thịnh, được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 2500224139 đăng ký lần đầu ngày 14/01/2004, thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 03 năm 2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà Vĩnh Phúc do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Phúc cấp với số vốn điều lệ 100.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn thực tế tại ngày 31/12/2022 là 95,92%, công ty vẫn chưa thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy CNĐKDN theo số vốn góp thực tế.

Công ty nắm quyền kiểm soát 99,9% Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Du Lịch Hồng Phúc thông qua Công ty TNHH Laimian (công ty con 100% của HDTC), được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 3301573095 đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 14 tháng 01 năm 2022. do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp với số vốn điều lệ 650.000.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty đã góp đủ phần vốn.

Công ty nắm quyền kiểm soát 51% Công ty Cổ phần HDTC Land, được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 0316238619 đăng ký lần đầu ngày 14/04/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ 100.000.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Công ty nắm quyền kiểm soát 99.9% Công ty Cổ phần Thiên An thông qua Công ty TNHH Laimian (công ty con 100% của HDTC), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300386913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thiên An là 500.000.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH Thi công cơ giới và Xây dựng hạ tầng Laimian thông qua Công ty TNHH Laimian (công ty con 100% của HDTC), được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109733439 ngày 13 tháng 08 năm 2021 thay đổi lần thứ nhất ngày 01 tháng 03 năm 2022 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ 100.000.000.000 VND, Công ty Laimian chiếm 100% vốn điều lệ. Đến 31/12/2022, Công ty Laimian đã góp đủ vốn điều lệ.

Công ty nắm quyền kiểm soát 53.11% Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Châu thông qua Công ty TNHH Laimian (công ty con 100% của HDTC), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101447151, thay đổi lần thứ 5 ngày 03/08/2022, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Châu là 1.983.500.000.000 VND. Đến 31/12/2022, Công ty Laimian đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ.

Các đơn vị trực thuộc hạch toán báo sổ

Tên đơn vị	Quyết định thành lập
Ban Quản lý Dự án An Phú An Khánh	Quyết định số 45/QĐ-HDTC/2016 ngày 05/08/2016 của Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà
Ban Quản lý Dự án An Suong	Quyết định số 42/QĐ-HDTC/2016 ngày 05/08/2016 của Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà
Chi nhánh	
Tên chi nhánh	Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động của chi nhánh
Chi nhánh Hà Nội	Mã số 0300446236-009 đăng ký lần đầu ngày 18/11/2016
Chi nhánh Thừa Thiên Huế	Mã số 0300446236-010 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2018

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đinh Trường Chinh	Chủ tịch HĐQT
Bà Đinh Thị Thùy Hương	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Quốc Trung	Thành viên HĐQT
Ông Trịnh Trung Trường	Thành viên HĐQT
Ông Đinh Chí Minh	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thọ Trí	Trưởng Ban Kiểm soát - Bổ nhiệm 28/03/2022
Ông Trần Hiếu Trung	Trưởng Ban Kiểm soát - Miễn nhiệm 28/03/2022
Bà Lý Kim Vân	Thành viên - Miễn nhiệm 28/03/2022
Bà Nguyễn Thị Phượng Linh	Thành viên - Bổ nhiệm 28/03/2022
Bà Nguyễn Thị Hoài Thu	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đinh Chí Minh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thọ Trí	Phó Tổng Giám đốc thường trực - Miễn nhiệm 28/03/2022
Ông Trần Hiếu Trung	Phó Tổng Giám đốc thường trực - Bổ nhiệm 28/03/2022
Ông Nguyễn Văn Út	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Việt Hằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Thìn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Song Đoàn Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trảng Văn Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Thọ	Phó Tổng Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 24/02/2022
Ông Đỗ Hoàng Việt	Phó Tổng Giám đốc - Miễn nhiệm 27/06/2022
Ông Trần Văn Phước	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Chính	Kế toán trưởng - Miễn nhiệm ngày 26/05/2022
	Phó Tổng Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 26/05/2022
Ông Hoàng Văn Mạnh	Kế toán trưởng - Bổ nhiệm ngày 26/05/2022

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Đinh Trường Chinh	Chủ tịch HĐQT
-----------------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ



ĐINH TRƯỜNG CHINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited

389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam

T (8428) 3832 9129

F (8428) 3834 2957

E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: C11.22.686-HN/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 20 tháng 04 năm 2023, từ trang 07 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Branch in Hà Nội: 8th floor, 36 Hoa Bình 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Hà Nội City
Branch in Đà Nẵng: 350 Hai Phong Str., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist., Đà Nẵng City

T: (84.24) 3762 0045

F: (84.24) 3762 0048

E: hanoi@aisc.com.vn

T: (84.236) 374 7619

F: (84.236) 374 7620

E: danang@aisc.com.vn

Trang 5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TT)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của công ty con - Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà Vĩnh Phúc chưa được kiểm toán.



Đâu Nguyễn Lý Hằng**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 1169-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Hà Nguyễn Hoàng Nhân**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 5908-2023-005-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.317.026.248.709	1.080.471.650.922
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.541.801.210	43.282.814.083
1. Tiền	111		26.556.667.510	10.716.306.573
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.985.133.700	32.566.507.510
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.752.358.494.716	904.772.041.687
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	320.990.943.981	274.616.085.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.360.892.560.664	551.499.803.313
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		338.301	338.301
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	46.480.000.000	88.480.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	43.388.343.852	24.486.840.068
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5,6	(19.393.692.082)	(34.311.025.415)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	2.381.020.817.564	119.046.109.719
1. Hàng tồn kho	141		2.381.020.817.564	119.046.109.719
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		152.105.135.219	13.370.685.433
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	39.473.500.683	757.923.150
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.149.961.494	12.599.993.445
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18b	481.673.042	12.768.838
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.175.640.495.175	7.786.363.443.558
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.817.188.956.390	143.414.314.163
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	422.633.190.700	124.793.817.363
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	3.850.000.000	16.300.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.390.705.765.690	2.320.496.800
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		441.027.577.229	82.332.496.191
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	361.788.585.959	68.955.896.175
- Nguyên giá	222		435.665.622.659	103.953.052.308
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.877.036.700)	(34.997.156.133)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	65.487.679.215	-
- Nguyên giá	225		67.466.666.667	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.978.987.452)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	13.751.312.055	13.376.600.016
- Nguyên giá	228		17.433.130.000	16.991.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.681.817.945)	(3.614.399.984)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	72.379.404.098	76.576.824.831
- Nguyên giá	231		120.196.757.795	119.828.466.936
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(47.817.353.697)	(43.251.642.105)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.657.535.853.313	5.264.939.397.358
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8a	4.202.708.000.744	4.830.902.760.539
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8b	454.827.852.569	434.036.636.819
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	168.294.834.797	1.955.356.389.966
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.925.708.145.469
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		192.339.087.635	31.637.164.243
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.044.252.838)	(1.988.919.746)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.019.213.869.347	263.744.021.049
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	6.333.398.798	3.959.407.254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	32.881.103.521	20.519.440.266
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.15	979.999.367.028	239.265.173.529
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		12.492.666.743.883	8.866.835.094.480

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.700.067.230.335	6.096.330.718.083
I. Nợ ngắn hạn	310		2.055.276.015.308	881.560.876.335
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.16a	327.563.178.113	287.900.319.916
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	8.607.997.181	6.250.556.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	446.595.462.832	193.828.659.026
4. Phải trả người lao động	314		23.407.573.161	23.033.281.354
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19a	116.093.730.262	3.111.217.466
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	66.187.733.052	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	149.250.890.455	152.167.066.756
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	914.807.328.361	212.507.653.488
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.762.121.891	2.762.121.891
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.644.791.215.027	5.214.769.841.748
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	1.581.168.460.952	1.795.608.678.545
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19b	384.417.618.377	216.473.649.989
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	2.913.674.622.598	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	691.070.407.050	999.784.393.486
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	1.055.229.405.574	2.189.390.848.384
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		19.230.700.476	13.512.271.344
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.792.599.513.549	2.770.504.376.397
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	3.792.599.513.549	2.770.504.376.397
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.241.900.000.000	2.241.900.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.241.900.000.000	2.241.900.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		580.130.142.268	498.775.439.029
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		481.447.752.745	307.986.230.201
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		98.682.389.523	190.789.208.828
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		970.569.371.281	29.828.937.368
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		12.492.666.743.883	8.866.835.094.480

Tp.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT






LÊ THỊ PHƯỢNG

HOÀNG VĂN MẠNH

ĐINH TRƯỜNG CHINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	713.192.800.289	940.958.678.603
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	250.824.954	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	712.941.975.335	940.958.678.603
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	329.599.583.175	426.372.099.253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		383.342.392.160	514.586.579.350
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	115.646.535.390	43.691.394
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	125.378.365.519	44.487.597.493
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		99.593.246.302	43.987.791.717
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	12.075.773.461
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	19.386.766.423	29.163.387.982
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	209.005.737.750	217.864.482.740
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		145.218.057.858	235.190.575.990
12. Thu nhập khác	31	VI.8	10.146.260.425	8.028.370.599
13. Chi phí khác	32	VI.9	8.841.611.832	3.654.434.244
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.304.648.593	4.373.936.355
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		146.522.706.451	239.564.512.345
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	56.204.732.586	65.222.829.604
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.643.234.123)	(11.621.927.504)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		96.961.207.988	185.963.610.245
Cổ đông của Công ty mẹ	61		98.682.389.523	190.789.208.828
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.721.181.535)	(4.825.598.583)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	432	829
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	432	829

Tp.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT

LÊ THỊ PHƯƠNG

HOÀNG VĂN MẠNH



ĐINH TRƯỜNG CHINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		146.522.706.451	239.564.512.345
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10; 11	101.215.908.332	41.646.147.319
- Các khoản dự phòng	03	VI.6;7b	7.137.999.759	32.937.333.333
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(13.220.608)	6.093.963
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(115.633.314.782)	(4.652.730.161)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	99.593.246.302	43.987.791.717
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		238.823.325.454	353.489.148.516
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(2.398.239.332.887)	(473.940.761.638)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(581.674.490.363)	(358.180.627.617)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.866.100.212.659	1.580.653.221.416
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(41.041.772.294)	858.658.947
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.810.529.817)	(7.094.428.155)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(65.303.461.095)	(23.592.684.844)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.835.901.710)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(14.146.048.343)	1.070.356.624.915
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(776.345.585.818)	(399.458.534.568)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(443.461.460.000)	(267.163.620.275)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		370.476.460.000	1.306.723.620.275
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(90.394.931.754)	(2.078.567.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		529.176.641.608	938.919.900.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		146.526.458.763	4.710.291.805
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(264.022.417.201)	(494.836.242.763)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		777.000.000.000	800.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(592.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	1.143.369.862.110	588.530.497.220
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(1.653.955.630.047)	(1.190.858.207.615)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		266.414.232.063	(602.119.710.395)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(11.754.233.481)	(26.599.328.243)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.282.814.083	69.888.236.289
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		13.220.608	(6.093.963)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	31.541.801.210	43.282.814.083

Tp.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT



LÊ THỊ PHỤNG



HOÀNG VĂN MẠNH



ĐÌNH TRƯỜNG CHINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà (sau đây gọi là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà theo Quyết định số 6570/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy CNĐKKD số 0300446236, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Hình thức sở hữu vốn

Vốn cổ phần.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản; Tư vấn môi giới đầu tư bất động sản.

Tên tiếng anh: Housing Development and Trading Joint Stock Company

Tên viết tắt: HDTC

Trụ sở chính: 36 Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1062 nhân viên. (31/12/2021: 382 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 8 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bốn (04) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và Địa chỉ	Tổng vốn góp theo GDKDN	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Laimian 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Tư Vấn - Thiết Kế Raemian 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM	10.000.000.000	10.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà Vĩnh Phúc Xã Định Trung, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	100.000.000.000	70.067.400.000	95,92%	95,92%
Công ty Cổ phần HDTC Land 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM	100.000.000.000	51.000.000.000	51,00%	51,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bốn (04) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

**Công ty TNHH Thi công cơ
giới và Xây dựng hạ tầng
Laimian**
Tòa C'land, 81, Lê Đức Thọ,
Phường Mỹ Đình 2, Từ Liêm,
Hà Nội

100.000.000.000

100.000.000.000

100,00%

100,00%

**Công ty Cổ Phần Đầu tư xây
dựng Du Lịch Hồng Phúc**
Thôn Lập An, Thị trấn Láng
Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa
Thiên Huế

650.000.000.000

649.350.000.000

99,90%

99,90%

Công ty Cổ Phần Thiên An
Phường Thuỷ Dương, Thị xã
Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên
Huế

500.000.000.000

499.500.000.000

99,90%

99,90%

**Công ty Cổ phần Bất Động
Sân Thành Châu**
Lô 01 BT12 Dự án Laimian, Xã
Cát Chánh, Huyện Phù Cát,
Tỉnh Bình Định

1.983.500.000.000

1.053.500.000.000

53,11%

53,11%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 được sửa đổi, bổ sung một số Điều bằng Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và các thông tư sửa đổi, bổ sung khác.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà ("Công ty") và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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 Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty con

* Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

* Khi giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

* Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua (phương pháp vốn chủ sở hữu) nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tập đoàn thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2022: 23.405 VND/USD.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2022: 23.685 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí đền bù mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, thi công hạ tầng, thi công xây dựng, chi phí của Ban quản lý theo từng dự án và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

+ Hoạt động bất động sản: bao gồm chi phí đền bù mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, thi công hạ tầng, thi công xây dựng, chi phí của Ban quản lý theo từng dự án.

+ Hoạt động xây dựng: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các công trình xây dựng dở dang

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyển giao và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Phần mềm máy tính	03 - 08 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: giá trị lợi thế kinh doanh, công cụ dụng cụ, sửa chữa văn phòng, chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Phương pháp phân bổ lợi thế thương mại; lợi thế kinh doanh: Lợi thế thương mại; lợi thế kinh doanh ghi ngay vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc phân bổ dần đều qua các năm trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu ích ước tính của lợi thế thương mại; lợi thế kinh doanh tối đa không quá 10 năm kể từ ngày ghi nhận.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí trích trước giá vốn, chi phí lãi vay, chi phí trích trước khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

Vốn khác: Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

1. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ; các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay, phí bán cổ phiếu, các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập Quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	26.556.667.510	10.716.306.573
Tiền mặt	1.435.289.042	1.380.024.950
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.121.378.468	9.336.281.623
Các khoản tương đương tiền	4.985.133.700	32.566.507.510
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	4.985.133.700	32.566.507.510
Cộng	31.541.801.210	43.282.814.083

2. Các khoản đầu tư tài chính Xem trang 44 và 45

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	320.990.943.981	(19.393.692.082)	274.616.085.420	(1.373.692.082)
Khách hàng trong nước	320.990.943.981	(19.393.692.082)	274.616.085.420	(1.373.692.082)
Công ty CP XD và ứng Dụng Công Nghệ DELTA V	12.151.007.828	-	12.151.007.828	-
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	-	12.508.898.930	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	308.839.936.153	(19.393.692.082)	249.956.178.662	(1.373.692.082)
Khách hàng nước ngoài	-	-	-	-
Cộng	320.990.943.981	(19.393.692.082)	274.616.085.420	(1.373.692.082)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.360.892.560.664	-	551.499.803.313	-
Công ty Paradise Development and Investment (*)	241.730.000.000	-	241.730.000.000	-
Ông Đinh Trường Chinh (**)	407.000.000.000	-	-	-
Ông Trần Đức Hoà (*)	165.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Đăng	-	-	18.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Ứng dụng công nghệ Delta-V	165.000.000.000	-	-	-
Công ty CP thương mại TC Bình Định	221.204.231.322	-	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	-	-	13.782.451.593	-
Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại - Dịch vụ-Xây dựng Thành Tuấn	48.890.495.481	-	50.578.260.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng DIC holdings	-	-	25.760.578.800	-
Khác	112.067.833.861	-	51.648.512.920	-
b. Dài hạn	422.633.190.700	-	124.793.817.363	-
+ Nhà cung cấp trong nước	422.633.190.700	-	124.793.817.363	-
Nguyễn Thị Ngọc (*)	62.000.000.000	-	62.000.000.000	-
Nguyễn Bảo Huyền (*)	27.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Văn Hùng (*)	306.580.000.000	-	-	-
Công ty CP Viettronics Tân Bình	-	-	38.000.000.000	-
Đối tượng khác	27.053.190.700	-	24.793.817.363	-
+ Nhà cung cấp nước ngoài	-	-	-	-
Cộng	1.783.525.751.364	-	676.293.620.676	-
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Ông Đinh Trường Chinh (**)	407.000.000.000	-	-	-
Cộng	407.000.000.000	-	-	-

(*) Đây là các khoản thanh toán trước tiền cho tổ chức và cá nhân với mục đích mua đất và cổ phiếu. Các khoản ứng trước đang chờ hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng sang quyền sở hữu của Công ty. Theo đánh giá của Công ty, các khoản trên không bị suy giảm giá trị.

(**) Khoản ứng trước mua cổ phần tương ứng 35,53% vốn điều lệ tại Công ty CP Địa ốc 10 từ ông Đinh Trường Chinh theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0531-01/HĐ-TC/2022 ký ngày 31 tháng 05 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	46.480.000.000	-	88.480.000.000	(28.000.000.000)
Công ty CP Khu công nghiệp Phong Phú	-	-	40.000.000.000	(28.000.000.000)
Trần Thị Tuấn Anh (1)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Bùi Khắc Hiền (2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Lê Duy Sơn (3)	500.000.000	-	2.000.000.000	-
Phan Thanh Bình (4)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Lê Đức Trung (5)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Trần Trọng Hiếu (7)	680.000.000	-	680.000.000	-
Phạm Thị Hương Lan (8)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Huỳnh Đình Phú	-	-	500.000.000	-
Đối tượng khác	15.300.000.000	-	15.300.000.000	-
b. Dài hạn	3.850.000.000	-	16.300.000.000	-
Công ty TNHH Địa Kỹ thuật nền móng công trình GEOK24 (6)	3.800.000.000	-	3.800.000.000	-
Đối tượng khác	50.000.000	-	12.500.000.000	-
Cộng	50.330.000.000	-	104.780.000.000	(28.000.000.000)

(1) Cho bà Trần Thị Tuấn Anh vay, không tính lãi, thời hạn vay đến 06/02/2023.

(2) Gồm khoản cho vay 5.000.000.000 VND, lãi suất 9% thời hạn vay theo phụ lục đến ngày 27/9/2023 và khoản vay 2.000.000.000 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay theo phụ lục đến ngày 14/9/2023. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(3) Khoản cho vay Lê Duy Sơn, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay đến 27/9/2023. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(4) Khoản cho vay Phan Thanh Bình, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay đến 13/3/2023. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(5) Khoản cho vay Lê Đức Trung vay với lãi suất 0%/năm trong suốt thời gian vay, thời hạn vay đến ngày 20/8/2023.

(6) Khoản cho vay theo hợp đồng số 0102-01/HĐ-HDTC-GEOK24/2022 ngày 02/01/2022, thời hạn cho vay 36 tháng, lãi suất 2%/năm.

(7) Khoản cho Trần Trọng Hiếu vay theo hợp đồng số 1303/HĐ-HDTC/2019 ngày 13/03/2019, thời hạn đến ngày 13/3/2023, lãi suất 9%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(8) Gồm khoản cho vay 5.000.000.000 VND theo hợp đồng số 1203/HĐ-HDTC/2020 ngày 12/03/2020, thời hạn đến ngày 12/3/2023, lãi suất 9%/năm và khoản cho vay 2.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 1612/HĐ-HDTC/2020 ngày 16/12/2020, thời hạn đến ngày 16/12/2023, lãi suất 9%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	43.388.343.852	-	24.486.840.068	(4.937.333.333)
Tạm ứng	9.278.855.437	-	6.871.343.054	-
Phải thu khác	30.887.308.524	-	5.681.018.064	-
Công ty CP Tập đoàn S.S.G	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Đền bù giải tỏa	127.500.000	-	127.500.000	-
Ông Đình Trường Chinh	16.604.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	13.155.808.524	-	4.553.518.064	-
Lãi dự thu	3.222.179.890	-	11.934.478.950	(4.937.333.333)
Công ty cổ phần khu công nghiệp Phong Phú	-	-	7.053.333.333	(4.937.333.333)
Cá nhân khác	3.222.179.890	-	4.881.145.617	-
b. Dài hạn	1.390.705.765.690	-	2.320.496.800	-
Ký cược, ký quỹ khác	5.263.200.000	-	1.620.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (*)	1.384.727.068.890	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	715.496.800	-	700.496.800	-
Cộng	1.434.094.109.542	-	26.807.336.868	(4.937.333.333)

(*) Khoản ứng trước lãi hợp tác kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bá Thiện theo hợp đồng 002/01/2019/HĐ-HLL, các phụ lục và Khoản phải thu từ hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 24/2022/HĐHT-TC-HLL ký ngày 25 tháng 02 năm 2022.

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	44.268.281.090	-	2.320.896.602	-
Công cụ, dụng cụ	7.185.000	-	7.185.000	-
Hàng hóa	2.527.393.016	-	3.072.734.909	-
Chi phí SXKD dở dang	2.064.725.151.180	-	-	-
Khu công nghiệp Bá Thiện (*)	2.064.725.151.180	-	-	-
Thành phẩm	138.075.216.026	-	69.371.948.107	-
- CC 5T An Phú An Khánh	4.532.835.045	-	4.532.835.045	-
- CC 15T An Suong	1.426.860.639	-	1.426.860.639	-
- CC 5T An Suong	2.564.810.000	-	2.564.810.000	-
- CC 6T An Suong	390.403.200	-	390.403.200	-
- CC Đông Hưng Thuận	111.153.419.831	-	-	-
- KDC Long Toàn Bà Rịa	15.423.187.731	-	57.739.277.728	-
- Khác	2.583.699.580	-	2.717.761.495	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho (tt)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang hoạt động xây dựng	131.417.591.252	-	44.273.345.101	-
- Cọc tường vữa CC9 - Khu D	74.257.135.117	-	12.528.322.262	-
- Dự án Thiên Đường Xanh - Quê Nhơn	-	-	29.891.004.197	-
- Khác	57.160.456.135	-	1.854.018.642	-
Cộng	2.381.020.817.564	-	119.046.109.719	-

(*) Dự án đang thực hiện và được bàn giao theo từng giai đoạn cho khách hàng. Một phần giá trị Quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 145,96 ha đất tại KCN Bá Thiện và toàn bộ tài sản phát sinh và/hoặc liên quan Dự án KCN Bá Thiện được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bắc Ninh theo thuyết minh tại mục V.20

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn hoạt động bất động sản	4.202.708.000.744	-	4.830.902.760.539	-
Dự án An Phú An Khánh (*)	2.204.279.141.297	-	2.160.930.191.551	-
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thiên Đường Xanh tại tỉnh Bình Định.	1.046.662.754.248	-	-	-
Khu công nghiệp Bá Thiện	-	-	1.799.689.236.153	-
Khu dân cư An Suong	3.587.513.346	-	208.946.597	-
Căn hộ Gold Mark	60.247.876.356	-	57.749.009.790	-
227 Lý Thường Kiệt, Q. Tân Bình, TP.HCM	217.281.519.897	-	103.572.019.897	-
Khu Tân Mỹ, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM	575.321.385.110	-	575.321.385.110	-
Khu dân cư Tăng Nhơn Phú B	46.545.903.909	-	46.535.903.909	-
Chung cư Đông Hưng Thuận - An Suong	-	-	77.289.169.504	-
Các dự án khác	48.781.906.581	-	9.606.898.028	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	454.827.852.569	-	434.036.636.819	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	446.836.366.205	-	426.190.418.639	-
Khu du lịch sinh thái Lăng Cô Spa Resort	155.360.099.830	-	154.583.270.043	-
Dự án sân Golf Thiên An Huế	290.723.094.248	-	270.853.976.469	-
Khác	753.172.127	-	753.172.127	-
- Mua sắm TSCĐ	7.991.486.364	-	7.846.218.180	-
Phần mềm bán hàng	-	-	60.000.000	-
Phần mềm quản trị văn phòng	604.400.000	-	604.400.000	-
Khác	7.387.086.364	-	7.181.818.180	-
Cộng	4.657.535.853.313	-	5.264.939.397.358	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 28

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Trong đó, một phần giá trị tương ứng với tổng diện tích 22.608 m2 của tờ bản đồ số 70 đã được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo thuyết minh tại mục V.20.

9. Tài sản cố định hữu hình Xem trang 46

10. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		-
Thuê TC trong năm	67.466.666.667	67.466.666.667
Số dư cuối năm	67.466.666.667	67.466.666.667
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		-
Khấu hao trong năm	1.978.987.452	1.978.987.452
Số dư cuối năm	1.978.987.452	1.978.987.452
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	65.487.679.215	65.487.679.215

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.205.000.000	286.000.000	3.500.000.000	16.991.000.000
Mua trong năm	-	442.130.000	-	442.130.000
Số dư cuối năm	13.205.000.000	728.130.000	3.500.000.000	17.433.130.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	114.399.984	3.500.000.000	3.614.399.984
Khấu hao trong năm	-	67.417.961	-	67.417.961
Số dư cuối năm	-	181.817.945	3.500.000.000	3.681.817.945
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	13.205.000.000	171.600.016	-	13.376.600.016
Số dư cuối năm	13.205.000.000	546.312.055	-	13.751.312.055

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.500.000.000 VNĐ

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	119.828.466.936	119.828.466.936
Mua trong năm	368.290.859	368.290.859
Số dư cuối năm	120.196.757.795	120.196.757.795
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	43.251.642.105	43.251.642.105
Khấu hao trong năm	4.565.711.592	4.565.711.592
Số dư cuối năm	47.817.353.697	47.817.353.697
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	76.576.824.831	76.576.824.831
Số dư cuối năm	72.379.404.098	72.379.404.098

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	39.473.500.683	757.923.150
Công cụ, dụng cụ	38.655.322.357	78.865.944
Chi phí trả trước khác	818.178.326	679.057.206
b. Dài hạn	6.333.398.798	3.959.407.254
Công cụ dụng cụ	6.279.405.830	3.141.497.635
Sửa chữa văn phòng	53.992.968	361.171.904
Chi phí trả trước khác	-	456.737.715
Cộng	45.806.899.481	4.717.330.404

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.881.103.521	20.519.440.266
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	32.881.103.521	20.519.440.266
Cộng	32.881.103.521	20.519.440.266

15. Lợi thế thương mại

	Năm 2022	Năm 2021
Số dư đầu năm	239.265.173.529	159.216.293.362
Tăng trong năm	797.133.982.333	109.877.536.257
Phân bổ trong năm	56.399.788.834	29.828.656.090
Số dư cuối năm	979.999.367.028	239.265.173.529

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	327.563.178.113	327.563.178.113	287.900.319.916	287.900.319.916
Nhà cung cấp trong nước	327.563.178.113	327.563.178.113	287.900.319.916	287.900.319.916
Công ty CP XD và ứng Dụng Công Nghệ DELTA V	90.450.095.440	90.450.095.440	155.320.806.211	155.320.806.211
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại Thái Hòa	39.710.340.366	39.710.340.366	16.702.789.435	16.702.789.435
Công ty Cổ Phần Xây Dựng An Phong	34.325.883.401	34.325.883.401	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Hiệp	26.482.814.909	26.482.814.909	18.528.465.005	18.528.465.005
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	26.646.646.160	26.646.646.160	37.965.907.338	37.965.907.338
Các khoản phải trả khách hàng khác	109.947.397.837	109.947.397.837	59.382.351.927	59.382.351.927
Nhà cung cấp nước ngoài	-	-	-	-
Cộng	327.563.178.113	327.563.178.113	287.900.319.916	287.900.319.916
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bất động sản FR	518.100.000	518.100.000	518.100.000	518.100.000
Cộng	518.100.000	518.100.000	518.100.000	518.100.000
17. Người mua trả tiền trước			31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn			8.607.997.181	6.250.556.438
Khách hàng trong nước			8.607.997.181	6.250.556.438
Đối tượng khác			8.607.997.181	6.250.556.438
b. Dài hạn			1.581.168.460.952	1.795.608.678.545
Khách hàng trong nước			1.581.168.460.952	1.795.608.678.545
Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Thành Châu			-	21.267.040.296
Khu dân cư An Suông			625.585.160.535	621.743.945.662
Khu dân cư An Phú An Khánh			811.446.934.997	1.005.892.624.559
Khu dân cư Long Toàn			16.175.224.203	73.833.682.028
Khu dân cư Bình Trưng			14.400.000	14.400.000
Khu dân cư Đông Thuận			1.909.090.909	3.016.986.000
Khác			126.037.650.308	69.840.000.000
Cộng			1.589.776.458.133	1.801.859.234.983

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm/khấu trừ	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	40.595.157.505	361.539.879.729	104.549.269.646	297.585.767.588
Thuế thu nhập doanh nghiệp	68.681.967.195	56.204.732.586	65.304.809.058	59.581.890.723
Thuế thu nhập cá nhân	2.979.335.091	9.416.931.087	6.476.539.616	5.919.726.562
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.384.701.316	5.218.654.221	4.117.888.841	2.485.466.696
Các loại thuế khác	2.074.352.708	3.276.923.905	2.428.245.731	2.923.030.882
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	78.113.145.211	457.457.794	471.022.624	78.099.580.381
Cộng	193.828.659.026	436.114.579.322	183.347.775.516	446.595.462.832
b. Phải thu				
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	12.768.838	8.326.943	477.231.147	481.673.042
Cộng	12.768.838	8.326.943	477.231.147	481.673.042

19. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	116.093.730.262	3.111.217.466
Lãi phạt giao nền	304.749.800	304.749.800
Giá vốn xây dựng	111.852.532.796	-
Khác	3.936.447.666	2.806.467.666
b. Dài hạn	384.417.618.377	216.473.649.989
Lãi vay Công ty TNHH SXTM Việt Anh (*)	250.055.890.411	185.400.000.000
Khu công nghiệp Bá Thiện	18.134.461.077	23.326.383.100
Chung cư 6 tầng - dự án An Sương	115.323.994.912	6.843.994.912
Chung cư 5 tầng - dự án An Sương	25.681.973	25.681.973
Dự án Long Toàn	877.590.004	877.590.004
Cộng	500.511.348.639	219.584.867.455

(*) Chi phí lãi vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 29/12/2016 với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Việt Anh, số tiền vay là 400.000.000.000 VND với mục đích ký quỹ đảm bảo nợ vay theo thỏa thuận bảo lãnh ngày 04/12/2009.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê KCN	66.187.733.052	-
Cộng	66.187.733.052	-
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê KCN	2.913.674.622.598	-
Cộng	2.913.674.622.598	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	149.250.890.455	152.167.066.756
Kinh phí công đoàn	773.383.510	813.954.891
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	4.218.067.451	47.295.967
Cổ tức phải trả cổ đông	113.328.315.310	113.328.315.310
Công ty CP Đầu tư tài chính Bất động sản FR	6.000.000.000	-
Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera	5.000.000.000	5.000.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	3.846.742.824	3.715.962.951
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	22.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	16.084.381.360	7.261.537.637
b. Dài hạn	691.070.407.050	999.784.393.486
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Him Lam	-	224.834.172.000
Công Ty Cổ Phần Bất động sản Thành Châu	-	715.500.000.000
Công ty Cổ phần Tân Hải Trảng Cát (2)	300.000.000.000	-
Ông Lê Hoài Ngọc (3)	92.279.420.000	-
Ông Đinh Trường Chinh	5.400.000.000	-
Cá nhân khác (3)	132.065.774.600	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn S.S.G (1)	113.700.000.000	-
Ký quỹ thuê văn phòng	5.262.931.283	8.062.940.319
Ký quỹ thi công	32.795.280.000	41.820.280.000
Khác	9.567.001.167	9.567.001.167
Cộng	840.321.297.505	1.151.951.460.242

(1) Khoản nhận hợp tác theo biên bản thỏa thuận số 59/BBTT-HDTC/2021 với Công ty Tập đoàn S.S.G về dự án 227 Lý Thường Kiệt, phường 6 quận Tân Bình HCM.

(2) Khoản phải trả từ Hợp đồng Hợp tác số 01/2022/HĐHT-THTC ký ngày 04 tháng 01 năm 2022 với Công ty Cổ phần Tân Hải Trảng Cát về việc "Hợp tác đầu tư thực hiện một phần Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu du lịch cao cấp Thiên Đường Xanh". Thời hạn hợp đồng là 03 năm kể từ ngày nhận góp vốn đầu tiên. Theo hợp đồng này, Công ty Cổ phần Tân Hải Trảng Cát sẽ được phân chia lợi nhuận được quy định theo tỷ lệ cụ thể trong hợp đồng, trường hợp lợi nhuận thực tế thấp hơn số dự tính, Công ty sẽ thanh toán cho Công ty CP Tân Hải Trảng Cát số tiền tương ứng phần chênh lệch. Trong thời hạn hợp tác, Công ty sẽ tạm ứng lợi nhuận cho Công ty CP Tân Hải Trảng Cát, bắt đầu từ năm tiếp theo sau khi góp vốn, lợi nhuận tạm ứng sẽ bù trừ vào tổng lợi nhuận phân chia khi hợp đồng kết thúc.

(3) Các khoản ghi nhận trước thời điểm 31/12/2018 đang chờ xử lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	914.807.328.361	914.807.328.361	212.507.653.488	212.507.653.488
Công ty TNHH Vega31 VN (1)	465.100.000	465.100.000	465.100.000	465.100.000
Công ty TNHH Đầu tư TM Kovi (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Đình Chí Minh	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải VN - CN TP.HCM (3)	195.000.000.000	195.000.000.000	79.684.442.246	79.684.442.246
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) (8)	580.273.250.272	580.273.250.272	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)-CN Hà Nội (9)	11.267.999.500	11.267.999.500	-	-
Ngân hàng Sacombank CN. Trung Tâm (4)	19.011.073.047	19.011.073.047	23.568.205.700	23.568.205.700
Cá nhân khác	103.789.905.542	103.789.905.542	103.789.905.542	103.789.905.542
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.055.229.405.574	1.055.229.405.574	2.189.390.848.384	2.189.390.848.384
Công ty TNHH SX TM Việt Anh (5)	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Đình Ngọc Châu Hương (7)	8.750.000.000	8.750.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Bắc Ninh (6)	443.054.137.672	443.054.137.672	1.309.390.848.384	1.309.390.848.384
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)-CN Hà Nội (9)	43.380.000.500	43.380.000.500	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải VN - CN TP.HCM (3)	160.045.267.402	160.045.267.402	480.000.000.000	480.000.000.000
Cộng	1.970.036.733.935	1.970.036.733.935	2.401.898.501.872	2.401.898.501.872

(1) Khoản vay theo hợp đồng 06/HĐ-HDTC/2019 với Công ty TNHH VEGA31VN số tiền vay 465.100.000 VND, thời hạn vay đến ngày 21/06/2023 theo phụ lục đã ký, lãi suất 0%/năm.

(2) Khoản vay hợp đồng 09/HĐ-HDTC/2019 với Cty TNHH đầu tư TM KOVI số dư tiền vay tại 31/12/2022 là 5.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, hợp đồng cho vay số 422/2020/HĐCV - HDTC ngày 07/12/2020, số tiền vay là 600.000.000.000 VND, lãi suất vay được áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm và định kỳ thay đổi 12 tháng/ lần với mức lãi suất bằng Lãi suất huy động cá nhân của MSB kỳ hạn 12 tháng trả sau + biên độ 4,75%. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Hoàn vốn các chi phí mà Công ty đã chi trả cho các phương án kinh doanh, đầu tư dự án.

Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 9623/2020/BD-HDTC ngày 07/12/2020 là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại các thửa đất sau:

- + Thửa đất số 988, tờ bản đồ số 70, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 với diện tích là 11.969 m2.
- + Thửa đất số 989, tờ bản đồ số 70, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 với diện tích là 4.921 m2.
- + Thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 70, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 với diện tích là 5.718 m2.

Tại ngày 31/12/2022 số dư nợ vay là 355.045.267.402 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín CN Trung Tâm, hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD2029300430 ngày 26/10/2020, hạn mức cho vay 50.000.000.000 VND, thời gian duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký, thời gian cho vay của từng khế ước không quá 5 tháng, lãi suất theo từng khế ước, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Biện pháp đảm bảo khoản vay bằng tài sản được quy định tại: Hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTCQTS 01/LD2029300395&LD2029300430 và HĐTCQTS 02/LD2029300395&LD2029300430 ngày 26/10/2020 là toàn bộ tài sản phát sinh thuộc và/hoặc liên quan Dự án KCN Bá Thiện (phần còn lại 247,36 ha) tại xã Bá Kiển, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, bao gồm nhưng không giới hạn: Quyền sử dụng đất 145,96 ha đất thuê (đất xây dựng nhà máy và dịch vụ văn phòng) và toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng gắn liền với đất, máy móc thiết bị đầu tư thuộc Dự án KCN Bá Thiện (hiện hữu và hình thành trong tương lai) đang đảm bảo cho hợp đồng LD1902600075.

Tại ngày 31/12/2022 số dư nợ vay là 19.011.073.047 VND

(5) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 29/12/2016 với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Việt Anh và các phụ lục bổ sung, số tiền vay là 400.000.000.000 VND với lãi suất 10,4%/năm.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bắc Ninh theo Hợp đồng LD1902600075 ngày 28 tháng 01 năm 2019, số tiền 1.700.000.000.000 VND và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/LD1902600075 ngày 27/07/2020 thay đổi hạn mức tín dụng còn 1.600.000.000.000 VND, mục đích vay dùng để tài trợ cho Dự án KCN Bá Thiện.

Lãi suất vay 11%/năm trong 3 tháng đầu tiên, kể từ tháng thứ 4 lãi suất của toàn bộ dư nợ được áp dụng bằng mức lãi suất huy động tiết kiệm có kỳ hạn 13 tháng, hình thức trả lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của Sacombank cộng biên độ 3,5%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước trong từng thời kỳ.

Thời hạn cho vay: 60 tháng, được tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên cho đến thời điểm trả hết toàn bộ tiền gốc, lãi và các chi phí liên quan.

Tài sản thế chấp gồm 2 hợp đồng sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số LD/1902600075/HDDTC1 ngày 28/01/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/LD/1902600075/HDDTC1 ngày 27/07/2020 là toàn bộ tài sản phát sinh thuộc và/hoặc liên quan Dự án KCN Bá Thiện, tỉnh Vĩnh Phúc (phần còn lại 247,36 ha), bao gồm nhưng không giới hạn quyền phát triển dự án; quyền khai thác, hoa lợi, lợi tức,... từ 101,4 ha đất giao/cho thuê không thu tiền sử dụng đất; quyền đòi nợ; các khoản thu, phải thu; quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm; hoa lợi, lợi tức thu được từ việc đầu tư, kinh doanh Dự án.

Hợp đồng thế chấp tài sản số LD/1902600075/HDDTC2 ngày 28/01/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/LD/1902600075/HDDTC2 ngày 27/07/2020 là toàn bộ tài sản phát sinh thuộc và/hoặc liên quan Dự án KCN Bá Thiện, tỉnh Vĩnh Phúc (phần còn lại 247,36 ha), bao gồm nhưng không giới hạn: Quyền sử dụng 145,96 ha đất thuê (đất xây dựng nhà máy và dịch vụ văn phòng) trả tiền một lần và toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng gắn liền với đất, máy móc thiết bị đầu tư thuộc Dự án (hiện hữu và hình thành trong tương lai).

Tại ngày 31/12/2022 số dư nợ vay là 443.054.137.672 VND

(7) Khoản vay từ Đinh Ngọc Châu Hương theo Hợp đồng số HDTC-CH/2022 ký tháng 10 năm 2022 số tiền 3.250.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 0%/năm và hợp đồng số 01/LA/MIAN-CH/2022 ký vào tháng 10 năm 2022 số tiền là 5 tỷ đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 0%/năm, tín chấp.

(8) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức số LD2214300021 ngày 23/05/2022 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng:

- Hạn mức tín dụng 700 tỷ đồng;
- Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay tối đa 9 tháng đối với mỗi giấy nhận nợ;
- Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng Giấy nhận nợ cụ thể tại thời điểm giải ngân (từ 9,3% đến 9,5%);
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 02 Quyền sử dụng đất liền kề tại địa chỉ TT04-34 và TT04-35, Dự án Hải Đăng City, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính.
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư tại địa chỉ Căn hộ chung cư số 20.20 Lô G Chung cư The Manor 2, số 89 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư tại địa chỉ Căn hộ chung cư số 4.9 Lô A Chung cư 91 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư tại địa chỉ Căn hộ chung cư số 6.1 Lô B Chung cư 91 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư tại địa chỉ Căn hộ chung cư số 7.3 (tầng 8) Sapphire 2, khu chung cư cao tầng Saigon Pearl, số 92 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư tại địa chỉ Căn hộ chung cư số 23.7 (tầng 28) Topaz 1, khu chung cư cao tầng Saigon Pearl, số 92 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Trường Chính
- 22 Căn hộ chung cư tại Tòa nhà Sapphire 3 dự án Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Kinh doanh Nhà
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 1206 tòa nhà Grandeur Place Giảng Võ tại địa chỉ dự án khu hỗn hợp và nhà ở số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Kinh doanh Nhà.
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 2111 khu HH1, số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Laimian
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 2112 khu HH1, số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Laimian
- Bất động sản tọa lạc tại đất số 94, tờ bản đồ số 91 tại số 28 đường Đ8 khu biệt thự Sài Gòn Pearl - số 92 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị Nga
- Toàn bộ tài sản thuộc Dự án Khu Công nghiệp Bá Thiện (Phần còn lại 219,4 ha, không bao gồm diện tích đất sông Mây và ven sông 118.260,5m2) tại thị trấn Bá Thiện và xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, bao gồm và không giới hạn quyền sử dụng đất thuê; 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư gắn liền với đất hình thành trước, trong và sau thời điểm ký vào Hợp đồng tín dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Kinh doanh Nhà.
- Toàn bộ tài sản thuộc Dự án Khu Công nghiệp Bá Thiện (Phần còn lại 219,4 ha, không bao gồm diện tích đất sông Mây và ven sông 118.260,5m2) tại thị trấn Bá Thiện và xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, bao gồm và không giới hạn quyền phát triển dự án; quyền khai thác, hoa lợi, lợi tức... từ đất giao/cho thuê không thu tiền sử dụng đất; quyền thu nợ; các khoản thu, phải thu quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm, hoa lợi, lợi tức thu được từ việc đầu tư, kinh doanh Dự án. 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cụ thể theo hợp đồng tín dụng quy định. Tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Kinh doanh Nhà.

(9) Khoản vay Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Hà nội theo các hợp đồng thuê tài chính sau:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số : SBL020202210001 ngày 03/10/2022, lãi suất 8,8%/năm đến ngày 31/01/2023 từ ngày 01/02/2023 điều chỉnh theo lãi suất cơ sở, thời hạn thuê 60 tháng
- Hợp đồng thuê tài chính số: SBL020202210007 ngày 14/10/2022, lãi suất 8,8%/năm đến ngày 31/01/2023 từ ngày 01/02/2023 điều chỉnh theo lãi suất cơ sở, thời hạn thuê là 60 tháng.

23. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.241.900.000.000	-	307.986.230.201	2.549.886.230.201
Lợi nhuận	-	-	190.789.208.828	190.789.208.828
Số dư tại ngày 31/12/2021	2.241.900.000.000	-	498.775.439.029	2.740.675.439.029
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.241.900.000.000	-	498.775.439.029	2.740.675.439.029
Lợi nhuận	-	-	98.682.389.523	98.682.389.523
Giảm do hợp nhất	-	-	(17.327.686.285)	(17.327.686.285)
Số dư tại ngày 31/12/2022	2.241.900.000.000	-	580.130.142.268	2.822.030.142.268

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 36

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Vốn thực góp đến ngày 31/12/2022		Vốn thực góp đến ngày 31/12/2021	
Công ty CP Đầu tư Tài chính				
Bất động sản FR	34,79%	780.000.000.000	34,79%	780.000.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn	30,00%	672.570.000.000	30,00%	672.570.000.000
Ông Đinh Trường Chinh	26,45%	592.920.620.000	26,45%	592.920.620.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	8,67%	194.416.700.000	8,67%	194.416.700.000
Các cổ đông cá nhân khác	0,09%	1.992.680.000	0,09%	1.992.680.000
Cộng	100%	2.241.900.000.000	100%	2.241.900.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.241.900.000.000	2.241.900.000.000
Vốn góp đầu năm	2.241.900.000.000	2.241.900.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	2.241.900.000.000	2.241.900.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	224.190.000	224.190.000
Cổ phiếu phổ thông	224.190.000	224.190.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	224.190.000	224.190.000
Cổ phiếu phổ thông	224.190.000	224.190.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại		
	Giá trị (USD)	Giá trị (USD)
USD	18.291,60	18.304,80
Cộng	18.291,60	18.304,80

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu		
Doanh thu bán đất nền, căn hộ chung cư	678.208.528.280	896.276.417.115
Doanh thu bán thành phẩm	46.287.000	381.866.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.878.476.499	44.300.395.488
Doanh thu cho thuê KCN	8.059.508.510	-
Cộng	713.192.800.289	940.958.678.603

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 37

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	250.824.954	-
Cộng	250.824.954	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán đất nền, căn hộ chung cư	677.957.703.326	896.276.417.115
Doanh thu bán thành phẩm	46.287.000	381.866.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.878.476.499	44.300.395.488
Doanh thu cho thuê KCN	8.059.508.510	-
Cộng	712.941.975.335	940.958.678.603
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn bán đất nền, căn hộ chung cư	323.694.634.942	406.457.019.015
Giá vốn bán thành phẩm	161.818.391	797.304.319
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.548.900.629	19.117.775.919
Giá vốn cho thuê KCN	3.194.229.213	-
Cộng	329.599.583.175	426.372.099.253
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	14.168.938.095	43.691.394
Lãi bán cổ phiếu	99.740.376.687	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.724.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	13.220.608	-
Cộng	115.646.535.390	43.691.394
6. Chi phí tài chính	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay	99.593.246.302	43.987.791.717
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	6.093.963
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	22.055.333.092	-
Chi phí tài chính khác	3.729.786.125	493.711.813
Cộng	125.378.365.519	44.487.597.493
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí quản lý tòa nhà	9.438.316.025	6.898.623.357
Phí môi giới	2.232.867.913	5.215.000.320
Chi phí bằng tiền khác	7.715.582.485	17.049.764.305
Cộng	19.386.766.423	29.163.387.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên	102.887.561.438	92.684.980.423
Chi phí lợi thế thương mại	56.399.788.834	29.828.656.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.360.073.584	8.670.910.060
Thuế, phí, lệ phí	3.159.991.538	6.836.357.134
Dự phòng phải thu khó đòi	(14.917.333.333)	32.937.333.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.048.513.920	25.519.016.505
Chi phí bằng tiền khác	23.067.141.769	21.387.229.195
Cộng	209.005.737.750	217.864.482.740
8. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Tiền điện nước, gửi xe, quảng cáo	567.523.890	790.246.145
Tiền điện - duy tu	4.731.783.182	3.511.070.091
Lãi phạt chậm thanh toán	2.310.665.471	2.020.379.900
Phí quản lý hồ sơ	690.909.090	504.909.091
Các khoản khác	1.845.378.792	1.201.765.372
Cộng	10.146.260.425	8.028.370.599
9. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
Tiền điện nước, gửi xe, quảng cáo	213.334.300	1.309.122.583
Chi phí thanh lý nền, căn hộ	717.136.000	1.542.056.581
Chi phí phạt nộp chậm thuế và vi phạm hành chính	3.694.697.653	51.930.668
Chi phí khác	4.216.443.879	751.324.412
Cộng	8.841.611.832	3.654.434.244
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	102.887.561.438	92.684.980.423
Chi phí khấu hao tài sản cố định	101.215.908.332	41.646.147.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.481.274.868	420.752.155.674
Chi phí khác bằng tiền	293.932.870.584	109.046.676.240
Cộng	641.517.615.222	664.129.959.656
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	49.524.463.062	65.222.829.604
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	6.680.269.524	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	56.204.732.586	65.222.829.604

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	96.961.207.988	185.963.610.245
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	96.961.207.988	185.963.610.245
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	224.190.000	224.190.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	432	829

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	96.961.207.988	185.963.610.245
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	96.961.207.988	185.963.610.245
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	224.190.000	224.190.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	224.190.000	224.190.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	432	829

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Nếu Tập đoàn nào không bị ảnh hưởng đáng kể bởi lãi suất thì trình bày câu bên dưới, đồng thời bỏ đoạn dưới.

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Các khoản cho vay

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị và cá nhân có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu cho vay của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Các khoản cho vay khó thu hồi đã được trích lập dự phòng.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

14.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	914.807.328.361	1.055.229.405.574	-	1.970.036.733.935
Phải trả người bán	327.563.178.113	-	-	327.563.178.113
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	137.178.111.622	1.075.488.025.427	-	1.212.666.137.049
Cộng	1.379.548.618.096	2.130.717.431.001	-	3.510.266.049.097
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	212.507.653.488	2.189.390.848.384	-	2.401.898.501.872
Phải trả người bán	287.900.319.916	-	-	287.900.319.916
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	37.372.755.103	1.216.258.043.475	-	1.253.630.798.578
Cộng	537.780.728.507	3.405.648.891.859	-	3.943.429.620.366

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 47)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, các khoản phải thu khác, các khoản phải trả người bán, vay và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không phát sinh****2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:**

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.143.369.862.110	588.530.497.220

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.653.955.630.047	1.190.858.207.615

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch/nhiệm vụ trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH Địa Kỹ thuật nền móng công trình GEOK24	Cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	3.800.000.000
		Lãi cho vay	76.000.000	76.000.000
		Phải trả cung cấp dịch vụ	1.630.408.900	-
Ông Đinh Trường Chính	Chủ tịch HĐQT	Cho mượn tiền	142.086.460.000	-
		Ứng trước tiền mua cổ phần	407.000.000.000	407.000.000.000
Ông Đinh Chí Minh	Thành viên HĐQT	Đi vay	6.500.000.000	(2.000.000.000)
+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			Năm 2022	Năm 2021
Hội đồng Quản trị		Thù lao và thưởng	8.382.669.025	7.980.026.350
Ban Tổng Giám đốc		Lương và thưởng	10.529.688.833	9.634.073.897
Cộng			18.912.357.858	17.614.100.247

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Hiện tại tập đoàn tập trung lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng, doanh thu chủ yếu phát sinh tại Tp Hồ Chí Minh, vì vậy Tập đoàn không trình bày thuyết báo cáo theo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CHỦ TỊCH HĐQT



LÊ THỊ PHƯƠNG



HOÀNG VĂN MẠNH



ĐINH TRƯỜNG CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị đầu tư sau điều chỉnh	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị đầu tư sau điều chỉnh
Công ty TNHH Bất động sản Thành Châu	-	-	-	1.746.827.900.000	(844.481.236)	1.745.983.418.764
Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	-	-	-	152.000.000.000	27.724.726.705	179.724.726.705
Cộng	-	-	-	1.898.827.900.000	26.880.245.469	1.925.708.145.469

b. Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (10.000 cổ phiếu)	1.085.673.193	-	(*)	1.085.673.193	-	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (1)	70.701.923.392	(22.055.333.092)	48.646.590.300	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển kinh doanh nhà Hậu Giang (2)	90.000.000.000	-	(*)	-	-	-
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam (533.300 cổ phiếu)	6.150.571.304	-	(*)	6.150.571.304	-	(*)
Công ty TNHH Cho thuê Thiết bị XD Manta-VN (3)	1.988.919.746	(1.988.919.746)	(*)	1.988.919.746	(1.988.919.746)	(*)
Công ty CP Địa ốc 8 (431.000 cổ phiếu)	22.412.000.000	-	(*)	22.412.000.000	-	(*)
Cộng	192.339.087.635	(24.044.252.838)		31.637.164.243	(1.988.919.746)	

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 44