

# **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 43

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập
Ông Khương Văn Mươi	Thành viên độc lập
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN/BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 28 tháng 2 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2022



Số tham chiếu: 60822566/22632948

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 2 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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





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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.810.334.765.404</b>	<b>7.241.611.879.269</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>341.801.290.263</b>	<b>52.878.074.852</b>
111	1. Tiền		335.801.290.263	46.878.074.852
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.370.299.200</b>	<b>9.370.299.200</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	9.370.299.200
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.339.085.752.281</b>	<b>988.090.337.153</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	671.710.596.917	175.111.689.074
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	610.726.328.480	545.718.295.791
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	57.690.371.259	268.301.896.663
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>5.102.618.930.640</b>	<b>6.186.404.341.154</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	5.102.618.930.640	6.186.404.341.154
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>17.458.493.020</b>	<b>4.868.826.910</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.526.321.078	4.699.725.667
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	11.932.171.942	169.101.243
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14.134.254.689.638</b>	<b>8.720.338.576.679</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.136.035.294.786</b>	<b>1.572.369.553.082</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	1.028.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.108.035.294.786	1.522.369.553.082
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>27.830.847.067</b>	<b>18.404.782.517</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	17.919.790.507	18.003.816.861
222	Nguyên giá		37.349.595.770	33.271.978.472
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.429.805.263)	(15.268.161.611)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	9.911.056.560	400.965.656
228	Nguyên giá		13.258.734.596	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.347.678.036)	(2.770.412.380)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>67.855.665.152</b>	<b>69.391.784.192</b>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.808.605.120)	(6.272.486.080)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>549.308.148.535</b>	<b>521.361.506.658</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	549.308.148.535	521.361.506.658
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>10.412.458.103.412</b>	<b>5.597.454.230.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	9.285.727.103.412	3.863.505.230.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	1.126.731.000.000	1.733.949.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>940.766.630.686</b>	<b>941.356.720.230</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	940.766.630.686	941.356.720.230
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.944.589.455.042</b>	<b>15.961.950.455.948</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.879.501.497.636</b>	<b>10.857.623.546.771</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.037.226.705.964</b>	<b>4.824.945.071.517</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	137.031.700.560	267.646.582.409
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.172.747.194.190	619.897.646.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	281.280.449.984	488.905.930.519
314	4. Phải trả người lao động		18.615.298.741	12.736.610.761
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	90.103.576.349	78.205.851.801
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	7.601.190.918.841	1.941.317.117.270
320	7. Vay ngắn hạn	21	726.850.000.000	1.413.560.061.129
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	9.407.567.299	2.675.271.400
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.842.274.791.672</b>	<b>6.032.678.475.254</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	274.000.000.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.231.680.000.000	5.547.433.656.616
338	3. Vay dài hạn	21	2.336.594.791.672	485.244.818.638
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>23.1</b>	<b>7.065.087.957.406</b>	<b>5.104.326.909.177</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.065.087.957.406</b>	<b>5.104.326.909.177</b>
411	1. Vốn cổ phần		4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.886.274.913.330	975.934.055.101
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		15.013.865.101	17.680.598.710
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.871.261.048.229	958.253.456.391
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.944.589.455.042</b>	<b>15.961.950.455.948</b>

Võ Hoàng Tú  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	3.789.750.383.150	3.913.816.861.060
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.023.229.416.126)	(2.091.959.488.663)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.766.520.967.024	1.821.857.372.397
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		6.228.075.363	5.811.350.417
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(155.190.842.100) (148.845.992.473)	(31.063.258.813) (23.044.589.042)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(18.007.966.070)	(117.902.117.428)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(208.433.720.489)	(127.390.478.732)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.391.116.513.728	1.551.312.867.841
31	9. Thu nhập khác		458.114.518	32.333.917
32	10. Chi phí khác		(26.195.685.179)	(8.661.763.857)
40	11. Lỗ khác		(25.737.570.661)	(8.629.429.940)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.365.378.943.067	1.542.683.437.901
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(484.357.894.838)	(319.999.881.510)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.881.021.048.229	1.222.683.556.391



Võ Hoàng Tú  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.365.378.943.067</b>	<b>1.542.683.437.901</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	7.669.793.597	6.566.544.141
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(900.000.000)
05	Lãi tiền gửi		(3.685.575.363)	(4.911.350.417)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		155.137.713.100	25.834.239.060
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.524.500.874.401</b>	<b>1.569.272.870.685</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(921.549.551.978)	791.869.146.143
10	Giảm hàng tồn kho		780.091.776.133	1.626.741.113.737
11	Tăng các khoản phải trả		2.029.295.578.482	1.724.351.211.352
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(236.505.867)	87.374.398.319
14	Tiền lãi vay đã trả		(260.153.728.921)	(284.440.701.611)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(545.216.750.385)	(146.780.398.037)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.527.704.101)	(25.817.710.904)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.573.203.987.764</b>	<b>5.342.569.929.684</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(16.758.537.151)	(425.749.128.416)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(9.370.299.200)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.602.003.873.412)	(4.333.457.929.400)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.112.000.000	60.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		3.698.899.810	4.911.350.417
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(4.558.951.510.753)</b>	<b>(4.703.666.006.599)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		120.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.821.150.000.000	1.161.200.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.666.427.850.000)	(1.453.127.583.738)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(51.411.600)	(392.949.253.200)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.274.670.738.400</b>	<b>(684.876.836.938)</b>



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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		288.923.215.411	(45.972.913.853)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		52.878.074.852	98.850.988.705
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	341.801.290.263	52.878.074.852



Võ Hoàng Tú  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 284 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 261).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để ngày 28 tháng 2 năm 2022.

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

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**Hàng hóa bất động sản**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.



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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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



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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm
------------------------	-------------

Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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



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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ.

##### *Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	289.331.240	173.657.612
Tiền gửi ngân hàng	335.511.959.023	46.704.417.240
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>341.801.290.263</b>	<b>52.878.074.852</b>

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

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất 5,45%/năm.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>671.710.596.917</b>	<b>175.111.689.074</b>
Phải thu bên khác	613.998.629.660	119.083.656.537
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	497.518.796.750	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	45.864.139.708	48.467.963.335
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	57.711.967.257	56.028.032.537
<b>Dài hạn</b>	<b>1.028.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
Phải thu bên khác	1.028.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	163.000.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.699.710.596.917</b>	<b>225.111.689.074</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.698.669.052.542</b>	<b>224.070.144.699</b>

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

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



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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	336.771.947.060	275.371.128.500
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	200.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.371.128.500
- Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
- Ông Phạm Công Thành	-	100.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	-	54.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.881.848.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	24.791.366.846	21.236.952.717
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>610.726.328.480</b>	<b>545.718.295.791</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>57.690.371.259</b>	<b>268.301.896.663</b>
Phải thu bên khác	47.690.371.259	257.986.870.663
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	45.400.000.000	50.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	409.876.000	733.360.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	-	200.000.000.000
- Khác	1.880.495.259	7.253.510.663
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	10.000.000.000	10.315.026.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.108.035.294.786</b>	<b>1.522.369.553.082</b>
Phải thu bên khác	728.034.056.580	859.626.914.270
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	299.888.000.000	356.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	3.960.245.380
- Trường Phát Lộc (i)	-	76.400.000.000
- Khác	-	266.668.890
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	380.001.238.206	662.742.638.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.165.725.666.045</b>	<b>1.790.671.449.745</b>

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.102.235.571.664	6.185.931.862.034
Hàng hóa	<u>383.358.976</u>	<u>472.479.120</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.102.618.930.640</u></b>	<b><u>6.186.404.341.154</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	876.296.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	393.138.105.047	1.473.833.872.177
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	21.956.378.388	25.530.072.475
Các dự án khác	<u>207.070.089.150</u>	<u>206.496.918.303</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.102.235.571.664</u></b>	<b><u>6.185.931.862.034</u></b>

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 20).

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



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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.526.321.078</b>	<b>4.699.725.667</b>
Công cụ, dụng cụ	3.850.009.675	649.309.740
Phí bảo hiểm	832.478.796	624.185.572
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	370.067.918	2.396.976.753
Khác	473.764.689	1.029.253.602
<b>Dài hạn</b>	<b>940.766.630.686</b>	<b>941.356.720.230</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	2.581.191.570	5.703.519.522
Khác	10.978.260.876	8.446.022.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>946.292.951.764</b>	<b>946.056.445.897</b>

(\*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 9).

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	6.239.795.842	27.032.182.630	33.271.978.472
Mua mới	72.328.000	5.400.054.547	5.472.382.547
Thanh lý	(1.294.765.249)	(100.000.000)	(1.394.765.249)
Số cuối năm	5.017.358.593	32.332.237.177	37.349.595.770
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.006.367.138	5.126.419.538	7.132.786.676
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(3.811.337.120)	(11.456.824.491)	(15.268.161.611)
Khấu hao trong năm	(888.371.100)	(4.668.037.801)	(5.556.408.901)
Thanh lý	1.294.765.249	100.000.000	1.394.765.249
Số cuối năm	(3.404.942.971)	(16.024.862.292)	(19.429.805.263)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.428.458.722	15.575.358.139	18.003.816.861
Số cuối năm	1.612.415.622	16.307.374.885	17.919.790.507

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND <i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	3.171.378.036
Mua mới	634.680.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	<u>9.452.676.560</u>
Số cuối năm	<u>13.258.734.596</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.171.378.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(2.770.412.380)
Hao mòn trong năm	<u>(577.265.656)</u>
Số cuối năm	<u>(3.347.678.036)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>400.965.656</u>
Số cuối năm	<u>9.911.056.560</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.



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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	456.678.769.440	424.892.553.707
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	84.325.923.095	83.229.865.277
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	7.492.991.000	11.040.986.310
Khác	810.465.000	2.198.101.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>549.308.148.535</b>	<b>521.361.506.658</b>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (*Thuyết minh số 21*).

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	9.285.727.103.412	3.863.505.230.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	1.126.731.000.000	1.733.949.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.412.458.103.412</b>	<b>5.597.454.230.000</b>

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	68	2.040.000.000.000	68	462.400.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99	1.980.000.000.000	99	1.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	1.871.709.990.959	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	99	648.293.112.453	99	647.756.230.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	461.835.000.000	-	-
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	94	144.585.000.000	94	133.725.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	51	85.680.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.285.727.103.412</b>		<b>3.863.505.230.000</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2021, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 1 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VND lên 3.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt, nâng giá trị khoản đầu tư vào KCN Phát Đạt từ 462.400.000.000 VND lên 2.040.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trại trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Bến Thành - Long Hải là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự Wyndham Tropicana Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,5% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương") nhằm mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Bình Dương Tower tại Tỉnh Bình Dương. Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản.



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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vào ngày 12 tháng 3 năm 2021, Serenity đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 116.160.000.000 VND xuống 91.160.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Serenity tăng từ 36% lên 46,4%. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 17,6% quyền sở hữu trong Serenity, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Serenity từ 46,4% lên 64% và Serenity từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này (*Thuyết minh số 15.2*). Vào ngày 15 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 35,34% quyền sở hữu trong Serenity, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Serenity từ 64% lên 99,34%. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu nghỉ dưỡng và khách sạn Serenity tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") nhằm mục đích thực hiện dự án Căn hộ khách sạn tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Bắc Cường là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 19,9% quyền sở hữu trong Coinin, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Coinin từ 80% lên 99,9%.



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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Ngô Mây là dự án Khách sạn và Khu phức hợp Ngô Mây tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 144.585.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

Trong năm, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021. KDDV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KDDV Phát Đạt là tư vấn, môi giới bất động sản, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất. Vào ngày 7 tháng 7 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 85.680.000.000 VND.

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.200.000.000	49	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	9.531.000.000	49	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (Thuyết minh số 15.1)	-	-	36	635.182.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.126.731.000.000</b>		<b>1.733.949.000.000</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2021, BIDICI đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 2.230.000.000.000 VND lên 2.280.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại BIDICI, nâng giá trị khoản đầu tư vào BIDICI từ 1.092.700.000.000 VND lên 1.117.200.000.000 VND.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 9.531.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.



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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>137.031.700.560</b>	<b>267.646.582.409</b>
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	58.826.474.002	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	24.306.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	13.031.618.616	30.298.070.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.953.451.308	13.074.589.917
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	11.636.067.669
Khác	18.612.038.199	16.179.609.916
<b>Dài hạn</b>	<b>274.000.000.000</b>	<b>-</b>
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	274.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>411.031.700.560</b>	<b>267.646.582.409</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	1.159.036.810.800	593.402.049.007
Dự án khác	13.710.383.390	26.495.597.221
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.172.747.194.190</b>	<b>619.897.646.228</b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.543.642.672	484.568.916.425	(533.453.679.686)	265.658.879.411
Thuế giá trị gia tăng	171.498.595.568	47.221.585.540	(206.191.479.397)	12.528.701.711
Thuế thu nhập cá nhân	2.715.253.922	21.251.886.729	(21.986.666.454)	1.980.474.197
Khác	148.438.357	71.394.867.038	(70.430.910.730)	1.112.394.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>488.905.930.519</b>	<b>624.437.255.732</b>	<b>(832.062.736.267)</b>	<b>281.280.449.984</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	169.101.243	66.129.436.317	(54.366.365.618)	11.932.171.942
Thuế giá trị gia tăng	-	20.516.417.371	(20.516.417.371)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.101.243</b>	<b>86.645.853.688</b>	<b>(74.882.782.989)</b>	<b>11.932.171.942</b>

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

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	43.395.271.223	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	36.000.000.000	3.870.537.650
Khác	10.708.305.126	4.174.133.557
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.103.576.349</b>	<b>78.205.851.801</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.601.190.918.841</b>	<b>1.941.317.117.270</b>
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	-
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.934.559.338.559	1.561.958.150.229
Nhận ký quỹ, ký cược	95.250.000.000	282.856.500.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (**)	20.076.786.290	75.649.786.290
Khác	3.871.137.376	20.852.680.751
<b>Dài hạn</b>	<b>1.231.680.000.000</b>	<b>5.547.433.656.616</b>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.231.680.000.000	-
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	-	5.547.433.656.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.832.870.918.841</b>	<b>7.488.750.773.886</b>

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

- a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

(\*\*) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.



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

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.413.560.061.129</b>	<b>703.017.788.871</b>	<b>(1.417.727.850.000)</b>	<b>28.000.000.000</b>	<b>726.850.000.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	334.152.850.000	150.000.000.000	(334.652.850.000)	28.000.000.000	177.500.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	457.632.211.129	233.017.788.871	(461.300.000.000)	-	229.350.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	621.775.000.000	320.000.000.000	(621.775.000.000)	-	320.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>485.244.818.638</b>	<b>2.152.799.973.034</b>	<b>(273.450.000.000)</b>	<b>(28.000.000.000)</b>	<b>2.336.594.791.672</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	238.000.000.000	-	-	(28.000.000.000)	210.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	247.244.818.638	2.152.799.973.034	(273.450.000.000)	-	2.126.594.791.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.898.804.879.767</b>	<b>2.855.817.761.905</b>	<b>(1.691.177.850.000)</b>	<b>-</b>	<b>3.063.444.791.672</b>

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	238.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2022 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	149.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Tài trợ việc nhận chuyển nhượng vốn	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>387.500.000.000</u></b>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	177.500.000.000				
Dài hạn	210.000.000.000				





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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu

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

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)</b>					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Công ty	11	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	100.000.000.000	Ngày 27 tháng 10 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Công ty	7,5	4.600.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	120.000.000.000	Ngày 23 tháng 11 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Công ty	10,5	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>320.000.000.000</u></b>				

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	870.960.228.891	4.296.733.832.967
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.222.683.556.391	1.222.683.556.391
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Số cuối năm	<u>3.961.698.970.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>155.013.584.076</u>	<u>975.934.055.101</u>	<u>5.104.326.909.177</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Phát hành cổ phiếu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.881.021.048.229	1.881.021.048.229
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Số cuối năm	<u>4.927.719.160.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>179.413.584.076</u>	<u>1.886.274.913.330</u>	<u>7.065.087.957.406</u>

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 50.985.675 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 09A/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021. Vào ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.357.862.410.000 VND lên 4.867.719.160.000 VND.

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

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

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



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.3 Cổ phiếu**

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

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>3.789.750.383.150</u>	<u>3.913.816.861.060</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	3.758.622.428.273	3.828.122.077.658
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.006.004.879	23.926.111.994
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	6.646.949.998	8.029.805.817
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	6.475.000.000	53.738.865.591
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.442.671.231.288	3.909.899.109.773
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	347.079.151.862	3.917.751.287

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất	1.000.845.615.802	2.061.777.786.468
Giá vốn dịch vụ cung cấp	17.104.819.500	17.691.835.533
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.881.720.734	3.837.333.228
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	1.397.260.090	8.652.533.434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.023.229.416.126</b></u>	<u><b>2.091.959.488.663</b></u>

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	148.845.992.473	23.044.589.042
Chi phí phát hành trái phiếu	6.291.720.627	2.789.650.018
Khác	53.129.000	5.229.019.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>155.190.842.100</b>	<b>31.063.258.813</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>18.007.966.070</b>	<b>117.902.117.428</b>
Chi phí quảng cáo	11.271.686.338	8.613.193.925
Lương nhân viên	5.470.369.110	5.287.394.125
Phí hoa hồng môi giới	583.825.084	100.582.808.486
Khác	682.085.538	3.418.720.892
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>208.433.720.489</b>	<b>127.390.478.732</b>
Lương nhân viên	108.506.205.793	73.792.215.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.578.709.125	36.471.629.798
Khấu hao và hao mòn	4.754.144.297	3.650.894.841
Khác	22.594.661.274	13.475.738.214
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.441.686.559</b>	<b>245.292.596.160</b>

**28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	239.550.399.982	1.070.637.600.028
Lương nhân viên	113.976.574.903	79.079.610.004
Chi phí lãi vay	84.541.827.077	248.771.951.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.434.220.547	145.667.632.209
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 11, 12 và 13)	7.669.793.597	6.566.544.141
Khác	23.276.746.812	16.894.459.106
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>553.449.562.918</b>	<b>1.567.617.796.714</b>



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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>2.365.378.943.067</u></b>	<b><u>1.542.683.437.901</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	473.075.788.613	308.536.687.580
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	<u>11.282.106.225</u>	<u>11.463.193.930</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>484.357.894.838</u></b>	<b><u>319.999.881.510</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Hoàn tiền mượn	911.097.834.226	567.494.361.599
		Mượn tiền	910.989.683.997	567.602.511.828
		Tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
		Thu tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
Sài Gòn - KL	Công ty con	Thu tạm ứng	1.936.211.652.932	276.238.010.000
		Tạm ứng phát triển dự án	1.610.233.000.000	532.945.000.000
		Cung cấp dịch vụ	4.874.245.443	2.664.000.000
KCN Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	1.577.600.000.000	462.400.000.000
		Mượn tiền	1.577.600.000.000	461.200.000.000
		Hoàn tiền mượn	11.620.000.000	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	335.100.000.000	-
		Chuyển nhượng đất	335.000.000.000	-
		Góp vốn	24.500.000.000	1.092.700.000.000
		Mượn tiền	20.950.000.000	1.096.250.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Góp vốn	271.709.990.959	-
		Mượn tiền	271.625.990.959	-
		Hoàn tiền mượn	2.948.652.400	-
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	85.680.000.000	-
		Mượn tiền	85.600.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	1.718.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	45.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	10.000.000.000	50.939.751.900
		Cung cấp dịch vụ	375.000.000	1.094.583.869
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	18.288.000.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	39.975.000.000	46.525.000.000
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	10.860.000.000	6.712.539.400
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	4.124.950.000	315.026.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.464.000.000	3.375.000.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	2.034.891.672	2.469.596.438
		Tạm ứng phát triển dự án	834.000.000	700.000.000
		Cung cấp dịch vụ	50.400.906	159.167.418



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

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	7.715.276.326	-
		Cung cấp dịch vụ	451.530.967	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.650.000.000	1.884.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	20.794.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	6.327.974.546	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.276.238.400
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	6.000.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	12.000.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	8.764.080.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.764.080.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	2.000.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	35.672.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.306.377.900
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Thu tiền mua cổ phiếu	2.600.000.000	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	-	15.219.558.717
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	15.000.000.000

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

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc như sau:

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



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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	50.000.000.000 412.500.000	50.000.000.000 1.148.400.000	
Sài Gòn – KL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.361.669.987	2.930.400.000	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.441.113.206	1.949.232.537	
Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	496.684.064	-	
			<b>57.711.967.257</b>	<b>56.028.032.537</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	10.000.000.000	
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	-	315.026.000	
			<b>10.000.000.000</b>	<b>10.315.026.000</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>					
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	190.418.337.068	516.396.990.000	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	106.176.748.812	66.201.748.812	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	40.977.900.000	40.143.900.000	
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	30.000.000.000	40.000.000.000	
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	7.715.276.326	-	
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	4.439.976.000	-	
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	273.000.000	-	
			<b>380.001.238.206</b>	<b>662.742.638.812</b>	

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	1.577.600.000.000	461.200.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	268.677.338.559	-
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	83.882.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	1.096.250.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	-	108.150.229
			<b>1.934.559.338.559</b>	<b>1.561.958.150.229</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.100.000.000	-
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	449.580.000.000	-
			<b>1.231.680.000.000</b>	<b>-</b>

**31. CÁC CAM KẾT**

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

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

VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cam kết xây dựng các dự án	1.242.167.092.125	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	1.246.266.000.000	1.205.308.000.000
Ngô Mây	908.685.000.000	919.545.000.000
Đoàn Ánh Dương	200.112.000.000	144.000.000.000
Công trình PDP	137.469.000.000	141.763.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.488.433.092.125</b>	<b>1.903.761.825.967</b>



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

**31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

**31.2 Cam kết thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	15.393.410.900
Trên 1 đến 5 năm	<u>41.484.699.375</u>	<u>46.772.350.275</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.397.355.075</u></b>	<b><u>62.165.761.175</u></b>

**32. ĐẠI DỊCH COVID-19**

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

**33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Võ Hoàng Tú  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022