

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

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

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....



Nguyễn Ái Linh



Building a better
working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 11 - 51 |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch | |
| Bà Trần Thị Hương | Phó Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Tấn Danh | Phó Chủ tịch | |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên | |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên | |
| Ông Đoàn Việt Đại Tử | Thành viên | |
| Ông Khương Văn Mười | Thành viên độc lập | |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập | |
| Ông Lê Minh Dũng | Thành viên độc lập | từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022 |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60822566/22986428

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

VND

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

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

VND

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





Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc





Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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


VND

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


Võ Hoàng Tú
 Người lập

Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.500.889.847.164 | 2.365.378.943.067 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 12, 13, 14 | 11.022.557.130 | 7.669.793.597 |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 24.330.656.415 | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (1.166.320.543.734) | (3.685.575.363) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 28 | 646.565.127.284 | 155.137.713.100 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1.016.487.644.259 | 2.524.500.874.401 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (2.633.713.818.531) | (921.549.551.978) |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 40.926.381.965 | 780.091.776.133 |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 189.456.107.925 | 2.029.295.578.482 |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | 5.201.966.454 | (236.505.867) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (455.373.486.476) | (260.153.728.921) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (261.360.792.968) | (545.216.750.385) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 23 | (21.541.575.218) | (33.527.704.101) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh | | (2.119.917.572.590) | 3.573.203.987.764 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (32.524.776.612) | (16.758.537.151) |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (3.230.433.107.000) | (4.602.003.873.412) |
| 26 | Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 4.475.173.000.000 | 56.112.000.000 |
| 27 | Thu lãi tiền gửi | | 3.572.929.272 | 3.698.899.810 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 1.215.788.045.860 | (4.558.951.510.753) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | - | 120.000.000.000 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 2.949.015.250.161 | 2.821.150.000.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (2.132.041.415.201) | (1.666.427.850.000) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | - | (51.411.600) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 816.973.834.960 | 1.274.670.738.400 |

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

VND

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







Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 273 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 284).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thống 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 thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của 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.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ngắn hạn | 2.082.256.436.227 | 671.710.596.917 |
| Phải thu bên khác | 2.064.913.860.692 | 613.998.629.660 |
| - Công ty TNHH Bất động sản IDK | 308.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR | 306.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản CDK | 251.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản BDK | 230.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Bất động sản EDK | 200.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Bất động sản HDK | 154.400.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Bất động sản GDK | 128.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 125.348.146.750 | 497.518.796.750 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Gemini | 117.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Bất động sản Lyra | 112.500.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thiên Minh | 70.615.693.202 | 70.615.693.202 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Orion | 16.950.000.000 | - |
| - Khác | 45.100.020.740 | 45.864.139.708 |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 17.342.575.535 | 57.711.967.257 |
| Dài hạn | - | 1.028.000.000.000 |
| Phải thu bên khác | - | 1.028.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản IDK | - | 308.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR | - | 306.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản CDK | - | 251.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản HDK | - | 163.000.000.000 |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32) | - | - |
| TỔNG CỘNG | 2.082.256.436.227 | 1.699.710.596.917 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.041.544.375) | (1.041.544.375) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 2.081.214.891.852 | 1.698.669.052.542 |

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án | 520.293.113.181 | 356.065.060.241 |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i) | 300.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| - Ông Võ Ngọc Châu (ii) | 150.000.000.000 | - |
| - Ông Nguyễn Cao Tiến (iii) | 51.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| - Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | - | 85.771.947.060 |
| - Khác | 19.293.113.181 | 19.293.113.181 |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa | 178.934.648.207 | 178.934.648.207 |
| Công ty Cổ phần Đức Khải | 70.228.366.367 | 70.228.366.367 |
| Khác | 9.251.856.387 | 5.498.253.665 |
| TỔNG CỘNG | 778.707.984.142 | 610.726.328.480 |

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND).

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND |
|-------------------------------|--------------------------|
| | <i>Phần mềm máy tính</i> |
| Nguyên giá | |
| Số đầu năm | 13.258.734.596 |
| Mua mới | 1.151.321.700 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 410.214.085 |
| Số cuối năm | <u>14.820.270.381</u> |
| <i>Trong đó:</i> | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 3.171.378.036 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số đầu năm | (3.347.678.036) |
| Hao mòn trong năm | (3.723.058.326) |
| Số cuối năm | <u>(7.070.736.362)</u> |
| Giá trị còn lại | |
| Số đầu năm | <u>9.911.056.560</u> |
| Số cuối năm | <u>7.749.534.019</u> |

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>7.306.972.991</u> | <u>68.357.297.281</u> | <u>75.664.270.272</u> |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | |
| Số đầu năm | - | (7.808.605.120) | (7.808.605.120) |
| Khấu hao trong năm | - | (1.536.119.040) | (1.536.119.040) |
| Số cuối năm | - | <u>(9.344.724.160)</u> | <u>(9.344.724.160)</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | <u>7.306.972.991</u> | <u>60.548.692.161</u> | <u>67.855.665.152</u> |
| Số cuối năm | <u>7.306.972.991</u> | <u>59.012.573.121</u> | <u>66.319.546.112</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 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tòa nhà văn phòng (*) | 520.489.371.229 | 456.678.769.440 |
| Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao | 84.548.334.054 | 84.325.923.095 |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP) | 15.752.976.000 | 7.492.991.000 |
| Khác | 810.465.000 | 810.465.000 |
| TỔNG CỘNG | 621.601.146.283 | 549.308.148.535 |

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây ("Ngõ 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. Ngõ Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngõ Mây là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Ngõ Mây là dự án thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 187.137.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

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

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| | % sở hữu | Số tiền VND | % sở hữu | Số tiền VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI | 49 | 1.117.200.000.000 | 49 | 1.117.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL | 27,86 | 643.448.247.896 | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP | 49 | 13.057.107.000 | 49 | 9.531.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 1.773.705.354.896 | | 1.126.731.000.000 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản.

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

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

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

| | VND | | | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 265.658.879.411 | 306.563.962.999 | (267.942.964.910) | 304.279.877.500 |
| Thuế giá trị gia tăng | 12.528.701.711 | 1.839.670.474 | (14.368.372.185) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.980.474.197 | 29.143.867.258 | (21.247.856.895) | 9.876.484.560 |
| Khác | 1.112.394.665 | 6.422.633.159 | (6.670.923.352) | 864.104.472 |
| TỔNG CỘNG | 281.280.449.984 | 343.970.133.890 | (310.230.117.342) | 315.020.466.532 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 11.932.171.942 | 18.245.643.500 | (24.827.815.442) | 5.350.000.000 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 20.065.918.138 | (5.946.875.415) | 14.119.042.723 |
| TỔNG CỘNG | 11.932.171.942 | 38.311.561.638 | (30.774.690.857) | 19.469.042.723 |

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*) | 369.046.587.076 | - |
| Chi phí lãi vay | 80.319.453.015 | 43.395.271.223 |
| Chi phí xây dựng | 24.935.352.773 | 36.000.000.000 |
| Khác | 9.436.485.701 | 10.708.305.126 |
| TỔNG CỘNG | 483.737.878.565 | 90.103.576.349 |

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

- 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

22. VAY

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng | Số cuối năm VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------|---|---|---|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Khoản vay 1 | 210.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định | | | | | |
| Khoản vay 1 | 82.004.334.960 | Từ ngày 14 tháng 1 năm 2023 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023 | Tài trợ nhu cầu vốn lưu động | 8,6 | 4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh |

TỔNG CỘNG 292.004.334.960

Trong đó:

Ngắn hạn 110.004.334.960
Dài hạn 182.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu

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

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

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

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu (tiếp theo)

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

TỔNG CỘNG 2.510.125.003.506

Trong đó:

Ngắn hạn 2.214.462.503.506
Dài hạn 295.662.500.000

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

| 22. VAY (tiếp theo) | | | | | | | |
|---------------------|--|-----------------|---------------------------|----------------------|----------|--|--|
| 22.3 Vay bên khác | Bên cho vay | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất | Hình thức đảm bảo | |
| | | VND USD | | | %/năm | | |
| | Ông Vũ Dương Hiền | | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 120.000.000.000 | Ngày 07 tháng 07 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định | |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt | | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 101.700.000.000 | Ngày 25 tháng 10 năm 2025 | Bổ sung vốn lưu động | 14,6 | Tín chấp | |
| | Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam) | | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 100.000.000.000 | Ngày 15 tháng 5 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 10,5 | 14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông | |
| | Ông Đoàn Đức Luyện | | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 100.000.000.000 | Ngày 07 tháng 07 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định | |

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

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác (tiếp theo)

| Bên cho vay | Số cuối năm | | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | USD | | | | |
| ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA") | | | | | | |
| Khoản vay 1 (*) | 710.550.000.000 | 30.000.000 | Ngày 23 tháng 3 năm 2025 | Tài trợ các dự án của công ty con | 8 | Tin chấp |
| TỔNG CỘNG | 1.132.250.000.000 | 30.000.000 | | | | |

Trong đó:

| | |
|----------|-----------------|
| Ngắn hạn | 320.000.000.000 |
| Dài hạn | 812.250.000.000 |

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

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | | | | VND |
| Năm trước | | | | | |
| Số đầu năm | 3.961.698.970.000 | 11.680.300.000 | 155.013.584.076 | 975.934.055.101 | 5.104.326.909.177 |
| Phát hành cổ phiếu | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 | - | - | 120.000.000.000 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 1.881.021.048.229 | 1.881.021.048.229 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 24.400.000.000 | (24.400.000.000) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (24.400.000.000) | (24.400.000.000) |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu | 906.020.190.000 | - | - | (906.020.190.000) | - |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | (15.860.000.000) | (15.860.000.000) |
| Số cuối năm | 4.927.719.160.000 | 71.680.300.000 | 179.413.584.076 | 1.886.274.913.330 | 7.065.087.957.406 |
| Năm nay | | | | | |
| Số đầu năm | 4.927.719.160.000 | 71.680.300.000 | 179.413.584.076 | 1.886.274.913.330 | 7.065.087.957.406 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 1.199.312.954.720 | 1.199.312.954.720 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 27.970.000.000 | (27.970.000.000) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (27.970.000.000) | (27.970.000.000) |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*) | 1.788.743.030.000 | - | - | (1.788.743.030.000) | - |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | (12.691.666.667) | (12.691.666.667) |
| Số cuối năm | 6.716.462.190.000 | 71.680.300.000 | 207.383.584.076 | 1.228.213.171.383 | 8.223.739.245.459 |

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

24.3 Cổ phiếu

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

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

| | VND | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 306.563.962.999 | 484.357.894.838 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (4.987.070.555) | - |
| TỔNG CỘNG | 301.576.892.444 | 484.357.894.838 |

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

| | VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.500.889.847.164 | 2.365.378.943.067 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 300.177.969.433 | 473.075.788.613 |
| <i>Điều chỉnh:</i> | | |
| Chi phí không được trừ | 1.398.923.011 | 11.282.106.225 |
| Chi phí thuế TNDN | 301.576.892.444 | 484.357.894.838 |

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

VND

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| <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> |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu dài hạn khác | | | | |
| Serenity | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 272.029.276.326 | 7.715.276.326 |
| Coinin | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 123.122.876.412 | 106.176.748.812 |
| Bắc Cường | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 118.307.000.000 | 273.000.000 |
| Cao Ốc Bình Dương | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 46.961.161.441 | - |
| ĐK Phú Quốc | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 41.348.900.000 | 40.977.900.000 |
| Sài Gòn – KL | Công ty liên kết | Tạm ứng phát triển dự án | - | 190.418.337.068 |
| AKYN | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT | - | 30.000.000.000 |
| Bến Thành – Long Hải | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | - | 4.439.976.000 |
| | | | 601.769.214.179 | 380.001.238.206 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| Phú Mỹ Hưng | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Mua căn hộ | 19.626.474.002 | 58.826.474.002 |
| Huy Khương | Bên liên quan của Thành viên HĐQT | Mua dịch vụ | 294.458.182 | - |
| | | | 19.920.932.184 | 58.826.474.002 |

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

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

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

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

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

33. CÁC CAM KẾT

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

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

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

33.2 Cam kết thuê hoạt động

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

| | VND | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 19.912.655.700 | 19.912.655.700 |
| Trên 1 đến 5 năm | 21.572.043.675 | 41.484.699.375 |
| TỔNG CỘNG | <u>41.484.699.375</u> | <u>61.397.355.075</u> |

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




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


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

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

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

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



Võ Hoàng Tú Ngô Thúy Vân Bùi Quang Anh Vũ
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....



Nguyễn Ai Linh

EY

Building a better
working world



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 11 - 53 |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 | |
| Ông Nguyễn Tấn Danh | Phó Chủ tịch | |
| Bà Trần Thị Hương | Phó Chủ tịch | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên | |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên | |
| Ông Đoàn Việt Đại Từ | Thành viên | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập | |
| Ông Dương Hào Tôn | Thành viên độc lập | bỏ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Khương Văn Mười | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

| | | |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Ông Dương Hào Tôn | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | bỏ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| | Thành viên | bỏ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên | |
| Bà Trần Thị Hương | Thành viên | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023 |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Đình Trí | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trương Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Phan Lê Hòa | Phó Tổng Giám đốc | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023 |
| Bà Lê Trần Bích Thùy | Phó Tổng Giám đốc | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024 |
| Ông Vũ Kim Điền | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2023 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 66919007/22986428-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 16.916.369.227.862 | 18.216.542.992.545 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 505.106.794.464 | 261.762.460.542 |
| 111 | 1. Tiền | | 505.106.594.464 | 255.762.460.542 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 200.000 | 6.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 15.370.299.200 | 9.370.299.200 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 15.370.299.200 | 9.370.299.200 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 4.114.801.234.933 | 5.649.830.393.200 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 2.311.498.091.152 | 2.076.872.008.346 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 884.525.552.477 | 976.276.816.642 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 928.819.135.679 | 2.597.723.112.587 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (10.041.544.375) | (1.041.544.375) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 12.199.560.056.415 | 12.181.241.340.224 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 10 | 12.199.560.056.415 | 12.181.241.340.224 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 81.530.842.850 | 114.338.499.379 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 5.089.012.941 | 33.744.378.293 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 19 | 76.441.829.909 | 75.245.801.086 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 19 | - | 5.348.320.000 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 4.151.453.437.647 | 4.626.752.514.617 |
| 210 | I. Phải thu dài hạn | | 733.226.788.580 | 731.764.056.580 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 9 | 733.226.788.580 | 731.764.056.580 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 27.038.307.984 | 38.159.996.196 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 23.171.738.081 | 30.410.462.177 |
| 222 | Nguyên giá | | 78.837.654.237 | 78.876.512.437 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (55.665.916.156) | (48.466.050.260) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 3.866.569.903 | 7.749.534.019 |
| 228 | Nguyên giá | | 15.006.259.881 | 15.006.259.881 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (11.139.689.978) | (7.256.725.862) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 64.783.427.072 | 66.319.546.112 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 75.664.270.272 | 75.664.270.272 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (10.880.843.200) | (9.344.724.160) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 1.169.510.498.408 | 1.052.153.293.147 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15 | 1.169.510.498.408 | 1.052.153.293.147 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 1.201.750.674.685 | 1.776.215.637.325 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 16 | 1.198.940.674.685 | 1.773.405.637.325 |
| 255 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 2.810.000.000 | 2.810.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 955.143.740.918 | 962.139.985.257 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 947.189.699.716 | 954.158.673.547 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 34.3 | 7.954.041.202 | 7.981.411.710 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 21.067.822.665.509 | 22.843.295.507.162 |

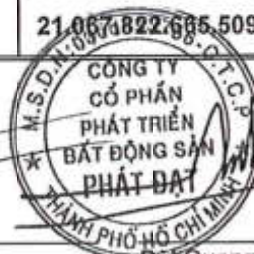
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 11.488.430.754.796 | 13.582.765.739.708 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 9.176.987.250.177 | 11.028.794.139.708 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 243.382.646.786 | 456.503.036.903 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 3.591.009.091 | 1.239.363.636.364 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 197.887.405.481 | 341.253.479.545 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 9.026.702.743 | 11.407.127.175 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 141.887.102.558 | 484.106.089.523 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 3.064.373.327 | 3.201.225.865 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 7.739.566.208.040 | 5.796.465.047.119 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 22 | 814.680.676.017 | 2.667.966.838.466 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 23 | 23.901.126.134 | 28.527.658.748 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 2.311.443.504.619 | 2.553.971.600.000 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 21 | 20.955.100.000 | 782.059.100.000 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 22 | 2.290.488.404.619 | 1.771.912.500.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 9.579.391.910.713 | 9.260.529.767.454 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | | 9.579.391.910.713 | 9.260.529.767.454 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 24.1 | 7.388.108.400.000 | 6.716.462.190.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 7.388.108.400.000 | 6.716.462.190.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 24.1 | 71.120.900.000 | 71.680.300.000 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | 24.1 | 230.128.842.335 | 207.383.584.076 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 24.1 | 1.831.862.790.140 | 1.155.081.291.069 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | 1.068.198.148.476 | 23.050.044.780 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 763.664.641.664 | 1.132.031.246.289 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 25 | 58.170.978.238 | 1.109.922.402.309 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 21.067.822.665.509 | 22.843.295.507.162 |

Dung

han



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc *AW*

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26 | 617.515.216.109 | 1.504.574.748.971 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 27 | (73.816.280.440) | (227.303.005.242) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 543.698.935.669 | 1.277.271.743.729 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 28 | 952.218.319.140 | 1.371.607.378.618 |
| 22 | 5. Chi phí tài chính | 29 | (399.487.766.179) | (759.741.957.526) |
| 23 | -Trong đó: Chi phí lãi vay | | (344.195.510.199) | (505.710.829.277) |
| 24 | 6. Phần lỗ trong công ty liên kết | 16 | (23.206.073.397) | (56.311.120) |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 30 | (14.473.776.877) | (26.251.976.329) |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (199.438.960.009) | (274.502.329.387) |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 859.310.678.347 | 1.588.326.547.985 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 31 | 70.345.130.592 | 2.922.423.724 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 32 | (40.295.629.377) | (108.867.907.723) |
| 40 | 12. Lỗ khác | | 30.049.501.215 | (105.945.483.999) |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 889.360.179.562 | 1.482.381.063.986 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 34.1 | (206.830.818.233) | (329.052.384.945) |
| 52 | 15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 34.1 | (27.370.508) | 7.303.451.453 |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 682.501.990.821 | 1.160.632.130.494 |
| 61 | 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | | 684.058.609.709 | 1.137.262.912.956 |
| 62 | 18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | (1.556.618.888) | 23.369.217.538 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 36 | 1.003 | 1.685 |
| 71 | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 36 | | 1.685 |

[Handwritten signature]



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|--------------------------|----------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 889.360.179.562 | 1.482.381.063.986 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 12, 13, 14 | 12.685.366.336 | 13.990.105.797 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 9.000.000.000 | - |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 22.215.948.341 | 24.398.706.415 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (929.012.245.743) | (1.069.612.009.925) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | | 377.038.206.693 | 535.341.541.111 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 381.287.455.189 | 986.499.407.384 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 2.465.297.049.896 | (2.674.242.178.686) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (26.330.423.822) | (1.627.042.818.804) |
| 11 | (Giảm) tăng các khoản phải trả | | (1.647.478.743.227) | 357.835.219.735 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (939.932.083) | (35.969.853.266) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (415.876.206.180) | (502.929.328.313) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (321.418.299.445) | (261.360.792.968) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 23 | (9.146.532.614) | (21.541.575.218) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 425.394.367.714 | (3.778.751.920.136) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (104.996.189.297) | (80.901.043.000) |
| 23 | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (6.000.000.000) | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (3.843.000.000) | (1.817.881.107.000) |
| 26 | Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 600.446.039.551 | 4.475.173.000.000 |
| 27 | Thu lãi tiền gửi | | 4.218.863.784 | 8.529.439.509 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 489.825.714.038 | 2.584.920.289.509 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | 24.1, 25 | 682.136.810.000 | 2.590.000.000 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.748.544.938.370 | 3.249.015.250.161 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (3.102.557.496.200) | (2.290.041.415.201) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (671.875.747.830) | 961.563.834.960 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|-----------------|-------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | 243.344.333.922 | (232.267.795.667) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 261.762.460.542 | 494.030.256.209 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 505.106.794.464 | 261.762.460.542 |




Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc 

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 257 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 355).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây")

Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")

Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

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

Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("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 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99.4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Thiên Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Thiên Long là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99.4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ 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.

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 báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 6 – 7 năm |
| Phương tiện vận tải | 3 – 6 năm |
| Thiết bị văn phòng | 6 – 8 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 năm |

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 48 năm

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 27,86% cổ phần trong Sài Gòn - KL cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL và số 04-CNCP/2022/PDR-VEGA ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với giá trị chuyển nhượng là 1.058.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn - KL giảm từ 27,86% xuống 0%, và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của Sài Gòn - KL kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.376.435.697 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28).

4.2 Góp thêm vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (trước đây là "Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt") ("Commonwealth Properties")

Vào ngày 14 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Commonwealth Properties đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Commonwealth Properties bằng việc phát hành thêm 15.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Commonwealth Properties từ 168.000.000.000 VND lên 318.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty chỉ mua thêm 18.000 cổ phần tương đương 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần phát hành thêm, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong Commonwealth Properties từ 51% xuống 27%, và Commonwealth Properties trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.3 Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")

Vào ngày 20 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Bắc Cường đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Bắc Cường bằng việc phát hành thêm 30.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Bắc Cường từ 200.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã mua thêm 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND trong tổng số 30.000.000 cổ phần phát hành thêm, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty không thay đổi.

4.4 Mua thêm sở hữu trong công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 3.000.000.000.000 VND xuống 2.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của KCN Phát Đạt tại ngày mua là 2.062.855.810.125 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 655.988.147.621 VND. Chênh lệch 19.988.147.621 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1).

Vào ngày 25 tháng 10 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 5 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 2.000.000.000.000 VND xuống 1.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt

Vào ngày 16 tháng 11 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 99,8% cổ phần trong KCN Phát Đạt cho Công ty TNHH Phát Đạt Holdings ("Phát Đạt Holdings") theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/PDR-HOLDINGS với giá trị chuyển nhượng là 1.413.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt giảm từ 99,8% xuống 0%, và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của KCN Phát Đạt kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 415.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 28*).

4.6 Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương ("Cao Ốc Bình Dương")

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Cao Ốc Bình Dương đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương bằng việc phát hành thêm 161.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương từ 1.010.000.000.000 VND lên 2.620.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã mua thêm 160.195.000 cổ phần tương đương với 1.601.950.000.000 VND trong tổng số 161.000.000 cổ phần phát hành thêm, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty không thay đổi.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 40.281.924 | 115.021.637 |
| Tiền gửi ngân hàng (*) | 505.066.312.540 | 255.647.438.905 |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 200.000 | 6.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 505.106.794.464 | 261.762.460.542 |

(*) Nhóm Công ty đã sử dụng tiền gửi trên tài khoản thanh toán tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định trị giá 2.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.

(**) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tuần và hưởng lãi suất 0,5%/năm

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 5,5% đến 7,2%/năm và có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu các bên khác | 2.311.498.091.152 | 2.069.226.433.566 |
| - Công ty TNHH Bất động sản IDK | 308.000.000.000 | 308.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR | 306.000.000.000 | 306.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản CDK | 251.000.000.000 | 251.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản ADK | 237.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản BDK | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản EDK | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản HDK | 154.400.000.000 | 154.400.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản GDK | 128.000.000.000 | 128.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Vega | 120.720.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 111.348.146.750 | 125.348.146.750 |
| - Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - KL | 72.286.337.294 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh | 70.615.693.202 | 70.615.693.202 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Lyra | 57.500.000.000 | 112.500.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Gemini | 25.950.000.000 | 117.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Bất động sản Orion | - | 16.950.000.000 |
| - Khác | 38.677.913.906 | 49.412.593.614 |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 35) | - | 7.645.574.780 |
| TỔNG CỘNG | 2.311.498.091.152 | 2.076.872.008.346 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.041.544.375) | (1.041.544.375) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 2.310.456.546.777 | 2.075.830.463.971 |

Chi tiết các khoản phải thu được trình bày như sau:

| | VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng đất | 1.925.748.146.750 | 1.702.748.146.750 |
| - Phần khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định | 1.814.400.000.000 | 1.577.400.000.000 |
| - Các dự án khác | 111.348.146.750 | 125.348.146.750 |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL (Thuyết minh số 4.1) | 204.170.000.000 | 246.450.000.000 |
| Khác | 181.579.944.402 | 127.673.861.596 |
| TỔNG CỘNG | 2.311.498.091.152 | 2.076.872.008.346 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án | 501.000.000.000 | 520.293.113.181 |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i) | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| - Ông Võ Ngọc Châu (ii) | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| - Ông Nguyễn Cao Tiến (iii) | 51.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| - Khác | - | 19.293.113.181 |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa | 178.934.648.207 | 178.934.648.207 |
| Công ty Cổ phần Đức Khải | 70.228.366.367 | 70.228.366.367 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 | 106.112.782.000 | 180.000.000.000 |
| Khác | 24.249.755.903 | 22.820.688.887 |
| TỔNG CỘNG | 884.525.552.477 | 976.276.816.642 |

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

9. PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 928.819.135.679 | 2.597.723.112.587 |
| Phải thu các bên khác | 891.517.561.802 | 1.197.464.168.317 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL | 840.890.923.660 | - |
| - Ông Hoàng Hiệp Dũng (i) | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 400.000.000 | 40.500.000.000 |
| - Ông Phạm Ngọc Dũng | - | 480.000.000.000 |
| - Ông Nguyễn Huy Lễ | - | 479.985.988.000 |
| - Ông Nguyễn Văn Toàn | - | 50.400.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") | - | 45.400.000.000 |
| - Bà Phan Quỳnh Nhân | - | 31.920.000.000 |
| - Ký quỹ, ký cược | 1.383.011.700 | 1.390.011.700 |
| - Khác | 18.843.626.442 | 37.868.168.617 |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 35) | 37.301.573.877 | 1.400.258.944.270 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

| | VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dài hạn | 733.226.788.580 | 731.764.056.580 |
| - Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii) | 265.070.000.000 | 265.070.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii) | 223.000.000.000 | 223.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii) | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| - Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc | 38.548.000.000 | 38.548.000.000 |
| - Ký quỹ, ký cược | 4.018.788.580 | 5.146.056.580 |
| - Khác | 2.590.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 1.662.045.924.259 | 3.329.487.169.167 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (9.000.000.000) | - |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 1.653.045.924.259 | 3.329.487.169.167 |

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(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.

10. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản (*) | 12.199.176.697.439 | 12.180.857.981.248 |
| Hàng hóa | 383.358.976 | 383.358.976 |
| TỔNG CỘNG | 12.199.560.056.415 | 12.181.241.340.224 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

| | VND | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án The EverRich 2 (i) | 3.597.838.254.668 | 3.597.838.254.668 |
| Dự án Cao ốc Bình Dương | 2.393.925.215.962 | 2.340.020.547.795 |
| Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải | 1.993.921.491.887 | 1.993.921.491.887 |
| Dự án Serenity – Phước Hải | 1.526.419.925.545 | 1.518.735.176.954 |
| Dự án The EverRich 3 (i) | 877.427.668.950 | 877.196.187.469 |
| Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng | 636.882.472.260 | 636.492.246.304 |
| Dự án ĐK Phú Quốc | 400.429.035.424 | 400.158.258.137 |
| Dự án Ngõ Mây | 250.792.394.312 | 237.959.625.284 |
| Dự án Nhơn Hội - Bình Định | 186.057.175.196 | 240.902.075.230 |
| Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh | 162.370.978.036 | 111.019.429.830 |
| Dự án Kỳ Đồng | 89.005.839.039 | 88.642.897.039 |
| Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc | 44.155.699.067 | 52.170.699.067 |
| Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi | 6.173.691.762 | 5.126.091.808 |
| Các dự án khác | 34.160.214.307 | 80.674.999.776 |
| TỔNG CỘNG | 12.199.560.056.415 | 12.180.857.981.248 |

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 41.785.208.463 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.572.602.740 VND VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| 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 dịch vụ thuê ngoài | - | 8.443.353.953 |
| Phí hoa hồng môi giới | - | 195.782.400 |
| Khác | 19.982.521.476 | 18.312.258.954 |
| TỔNG CỘNG | 947.189.699.716 | 954.158.573.547 |

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI (trước đây là "Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI") và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Nhóm Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Máy móc, thiết bị | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| | | | | | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 34.325.031.862 | 38.296.717.011 | 6.009.730.393 | 245.033.171 | 78.876.512.437 |
| Mua mới | - | - | 75.000.000 | - | 75.000.000 |
| Nhượng bán công ty con | - | - | - | (113.858.200) | (113.858.200) |
| Số cuối năm | 34.325.031.862 | 38.296.717.011 | 6.084.730.393 | 131.174.971 | 78.837.654.237 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 5.826.480.430 | 6.546.271.194 | 5.001.115.393 | 131.174.971 | 17.505.041.988 |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | | | |
| Số đầu năm | (20.985.543.800) | (22.247.135.446) | (5.067.406.037) | (165.964.977) | (48.466.050.260) |
| Khấu hao trong năm | (1.328.495.424) | (5.291.740.956) | (614.419.522) | (31.627.278) | (7.266.283.180) |
| Nhượng bán công ty con | - | - | - | 66.417.284 | 66.417.284 |
| Số cuối năm | (22.314.039.224) | (27.538.876.402) | (5.681.825.559) | (131.174.971) | (55.665.916.156) |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 13.339.488.062 | 16.049.581.565 | 942.324.356 | 79.068.194 | 30.410.462.177 |
| Số cuối năm | 12.010.992.638 | 10.757.840.609 | 402.904.834 | - | 23.171.738.081 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm 15.006.259.881

Trong đó:

Đã hao mòn hết 3.357.367.536

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (7.256.725.862)

Hao mòn trong năm (3.882.964.116)

Số cuối năm (11.139.689.978)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 7.749.534.019

Số cuối năm 3.866.569.903

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tổng cộng |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| 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> |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | |
| Số đầu năm | - | (9.344.724.160) | (9.344.724.160) |
| Khấu hao trong năm | - | <u>(1.536.119.040)</u> | <u>(1.536.119.040)</u> |
| Số cuối năm | - | <u>(10.880.843.200)</u> | <u>(10.880.843.200)</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | <u>7.306.972.991</u> | <u>59.012.573.121</u> | <u>66.319.546.112</u> |
| Số cuối năm | <u>7.306.972.991</u> | <u>57.476.454.081</u> | <u>64.783.427.072</u> |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

| | VND | |
|--|----------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 26) | 10.928.248.572 | 9.517.980.013 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê (Thuyết minh số 27) | 4.275.330.357 | 4.233.554.116 |

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tòa nhà văn phòng (*) | 636.052.046.201 | 520.489.371.229 |
| Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (**) | 426.173.692.570 | 426.173.692.570 |
| Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác | 85.082.094.054 | 84.548.334.054 |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP) | 21.392.200.583 | 15.752.976.000 |
| Khác | 810.465.000 | 5.188.919.294 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.169.510.498.408</u> | <u>1.052.153.293.147</u> |

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

(**) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 27.603.178.810 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.603.232.878 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| | % sở hữu | Số tiền VND | % sở hữu | Số tiền VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI | 49 | 1.117.132.567.520 | 49 | 1.117.134.624.785 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (trước đây là "Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt") | 27 | 65.298.885.032 | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP | 49 | 16.509.222.133 | 49 | 12.952.848.690 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL | - | - | 27,86 | 643.318.163.850 |
| TỔNG CỘNG | | 1.198.940.674.685 | | 1.773.405.637.325 |

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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties ("Commonwealth Properties") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Commonwealth Properties 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 Commonwealth Properties là tư vấn, môi giới bất động sản, đầu tư bất động sản và quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 16.720.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| | Giá trị đầu tư vào | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----|
| | BIDICI | Commonwealth Properties | Công trình PDP | |
| Giá trị đầu tư | | | | |
| Số đầu năm | 1.117.200.000.000 | - | 13.057.107.000 | 6 |
| Góp vốn | - | - | 3.663.000.000 | |
| Thanh lý công ty con | - | 88.445.786.281 | - | |
| Thanh lý công ty liên kết | - | - | - | (6) |
| Số cuối năm | <u>1.117.200.000.000</u> | <u>88.445.786.281</u> | <u>16.720.107.000</u> | |
| Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết | | | | |
| Số đầu năm | (65.375.215) | - | (104.258.310) | |
| Phần (lỗ) lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong năm | (2.057.265) | (23.146.901.248) | (106.626.557) | |
| Thanh lý công ty liên kết | - | - | - | |
| Số cuối năm | <u>(67.432.480)</u> | <u>(23.146.901.248)</u> | <u>(210.884.867)</u> | |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | <u>1.117.134.624.785</u> | - | <u>12.952.848.690</u> | 64 |
| Số cuối năm | <u>1.117.132.567.520</u> | <u>65.298.885.032</u> | <u>16.509.222.133</u> | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải trả các bên khác | 243.382.646.786 | 436.582.104.719 |
| - Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An | 51.994.378.231 | 84.424.762.829 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat | 40.012.823.609 | 58.877.762.767 |
| - Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn | 33.132.513.198 | 33.132.513.198 |
| - Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng | 19.626.474.002 | - |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T | 19.017.580.594 | 23.017.580.594 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV | 13.353.812.907 | 13.353.812.907 |
| - Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh | 9.302.067.669 | 9.302.067.669 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Central | 4.053.229.485 | 14.983.567.015 |
| - Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên | - | 82.689.910.399 |
| - Bà Phạm Thị Mỹ Phương | - | 51.629.554.570 |
| - Khác | 52.889.767.091 | 65.170.572.771 |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35) | - | 19.920.932.184 |
| TỔNG CỘNG | 243.382.646.786 | 456.503.036.903 |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án Nhơn Hội – Bình Định (i) | - | 298.000.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Vega (ii) | - | 938.000.000.000 |
| Dự án khác | 3.591.009.091 | 3.363.636.364 |
| TỔNG CỘNG | 3.591.009.091 | 1.239.363.636.364 |

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận ứng trước của các khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ và đất nền của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn - KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022. Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng này trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

| | | | | VND |
|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 326.768.299.446 | 206.830.818.233 | (340.982.281.372) | 192.616.836.307 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 11.525.431.171 | 16.348.490.171 | (26.799.305.777) | 1.074.615.565 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 7.168.683.846 | (7.168.683.846) | - |
| Khác | 2.959.748.928 | 10.489.349.065 | (9.253.144.384) | 4.195.953.609 |
| TỔNG CỘNG | 341.253.479.545 | 240.837.341.315 | (384.203.415.379) | 197.887.405.481 |
| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 75.245.801.086 | 11.238.590.799 | (10.042.561.976) | 76.441.829.909 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.348.320.000 | 77.790.702 | (5.426.110.702) | - |
| Khác | - | 4.377.900 | (4.377.900) | - |
| TỔNG CỘNG | 80.594.121.086 | 11.320.759.401 | (15.473.050.578) | 76.441.829.909 |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí lãi vay | 78.395.355.265 | 80.687.663.973 |
| Chi phí xây dựng | 24.935.352.773 | 24.935.352.773 |
| Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp | 15.952.428.519 | - |
| Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*) | - | 369.046.587.076 |
| Khác | 22.603.966.001 | 9.436.485.701 |
| TỔNG CỘNG | 141.887.102.558 | 484.106.089.523 |

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỷ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 5 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | | VND |
| Ngắn hạn | 7.739.566.208.040 | 5.796.465.047.119 |
| HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i) | 5.547.433.656.616 | 5.547.433.656.616 |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa (ii) | 1.041.172.957.295 | - |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải (iii) | 160.130.000.000 | - |
| Công Ty Cổ Phần Alpha Apus (iv) | 100.000.000.000 | - |
| KCN Phát Đạt | 36.294.095.940 | |
| Nhận ký quỹ | 14.600.000.000 | 156.322.103.574 |
| HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (v) | 13.518.255.040 | 13.518.255.040 |
| Bà Vũ Quỳnh Hoa | - | 5.041.795.563 |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35) | 796.943.520.351 | 46.799.000.000 |
| Khác | 29.473.722.798 | 27.350.236.326 |
| Dài hạn | 20.955.100.000 | 782.059.100.000 |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35) | 20.950.000.000 | 782.054.000.000 |
| Khác | 5.100.000 | 5.100.000 |
| TỔNG CỘNG | 7.760.521.308.040 | 6.578.524.147.119 |

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

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

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

- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 022023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 09 tháng 10 năm 2023 và Hợp đồng số 032023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.
- Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.
- Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Phân loại |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Ngắn hạn | 2.667.966.838.466 | 349.873.733.751 | (2.792.822.596.200) | 589.662.700.000 |
| Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2) | 320.000.000.000 | 253.000.000.000 | (250.000.000.000) | 366.150.000.000 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1) | 133.504.334.960 | 64.918.537.257 | (153.402.596.200) | 80.510.400.000 |
| Trái phiếu phát hành | 2.214.462.503.506 | 31.955.196.494 | (2.389.420.000.000) | 143.002.300.000 |
| Dài hạn | 1.771.912.500.000 | 1.398.671.204.619 | (312.182.600.000) | (589.662.700.000) |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1) | 664.000.000.000 | 987.783.704.619 | - | (80.510.000.000) |
| Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2) | 812.250.000.000 | - | (101.700.000.000) | (366.150.000.000) |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh số 35) | - | 410.000.000.000 | (56.934.900.000) | - |
| Trái phiếu phát hành | 295.662.500.000 | 887.500.000 | (153.547.700.000) | (143.002.300.000) |
| TỔNG CỘNG | 4.439.879.338.466 | 1.748.544.938.370 | (3.105.005.196.200) | |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|-----------------|--|--|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | | |
| Khoản vay 1 | 516.176.754.969 | Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029 | Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10) |
| Khoản vay 2 | 663.000.000.000 | Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032 | | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51 | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Khoản vay 1 | 285.674.549.650 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15) |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng | | | | | |
| Khoản vay 1 | 182.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường - Trần Phú (Thuyết minh số 10) |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| 22. VAY (tiếp theo) | | | | | |
|--|----------------|--|----------------------|-------------------|--|
| 22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo) | | | | | |
| Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo) | | | | | |
| Ngân hàng | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
| | VND | | | | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định | | | | | |
| Khoản vay 1 | 49.952.676.017 | Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 8,5 – 9,8 | 4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán (Thuyết minh số 5); và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15) |

TỔNG CỘNG 1.696.803.980.636

Trong đó:
Ngắn hạn 125.530.676.017
Dài hạn 1.571.273.304.619

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| 22. VAY (tiếp theo) | | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------|--|----------------------|-------------------|--|
| 22.2 Vay các bên khác | Bên cho vay | Số cuối năm VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
| | Ông Vũ Dương Hiền | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 115.000.000.000 | Ngày 14 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| | Ông Đoàn Đức Luyện | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 70.000.000.000 | Ngày 7 tháng 1 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Số 1 Ngõ Máy (Thuyết minh số 10) |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long | | | | | |
| | Khoản vay 2 | 40.000.000.000 | Ngày 13 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| | Khoản vay 1 | 60.000.000.000 | Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 11 | 6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| | Ông Vũ Xuân Cường | | | | | |
| | Khoản vay 1 | 38.000.000.000 | Ngày 25 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động | 12 | 3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay bên khác (tiếp theo)

| Bên cho vay | Số cuối năm | | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | USD | | | | |
| ACA Vietnam Real Estate III LP | | | | | | |
| Khoản vay 1 (*) | 732.300.000.000 | 30.000.000 | Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025 | Tài trợ các dự án của công ty con | 8 | Tin chấp |
| TỔNG CỘNG | 1.055.300.000.000 | 30.000.000 | | | | |

Trong đó:
Ngắn hạn
Dài hạn

689.150.000.000
366.150.000.000

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | Năm nay | Năm trước | VND |
|-------------|-----------------|------------------|-----|
| Số đầu năm | 28.527.658.748 | 9.407.567.299 | |
| Tăng | 4.520.000.000 | 40.661.666.667 | |
| Giảm | (9.146.532.614) | (21.541.575.218) | |
| Số cuối năm | 23.901.126.134 | 28.527.658.748 | |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | | | | VND |
| Năm trước | | | | | |
| Số đầu năm | 4.927.719.160.000 | 71.680.300.000 | 179.413.584.076 | 1.875.193.074.780 | 7.054.006.118.856 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 1.137.262.912.956 | 1.137.262.912.956 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 27.970.000.000 | (27.970.000.000) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (27.970.000.000) | (27.970.000.000) |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu | 1.788.743.030.000 | - | - | (1.788.743.030.000) | - |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | (12.691.666.667) | (12.691.666.667) |
| Số cuối năm | 6.716.462.190.000 | 71.680.300.000 | 207.383.584.076 | 1.155.081.291.069 | 8.150.607.365.145 |
| Năm nay | | | | | |
| Số đầu năm | 6.716.462.190.000 | 71.680.300.000 | 207.383.584.076 | 1.155.081.291.069 | 8.150.607.365.145 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 684.058.609.709 | 684.058.609.709 |
| Phát hành thêm vốn cổ phần (*) | 671.646.210.000 | (559.400.000) | - | - | 671.086.810.000 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 22.745.258.259 | (22.745.258.259) | - |
| Tăng do mua thêm vốn chủ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 4.4) | - | - | - | 19.988.147.621 | 19.988.147.621 |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | (4.520.000.000) | (4.520.000.000) |
| Số cuối năm | 7.388.108.400.000 | 71.120.900.000 | 230.128.842.335 | 1.831.862.790.140 | 9.521.220.932.475 |

(*) Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2023 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023; các Quyết định Hội đồng Quản trị số 29/2023/HĐQT-QĐ, số 30/2023/HĐQT-QĐ và số 31/2023/HĐQT-QĐ cùng ngày 14 tháng 7 năm 2023; và số 39/2023/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 11 năm 2023. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận được GCNEKDN điều chỉnh lần thứ 35 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 6.716.462.190.000 VND lên 7.388.108.400.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Năm nay | VND Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu năm | 6.716.462.190.000 | 4.927.719.160.000 |
| Tăng trong năm | <u>671.646.210.000</u> | <u>1.788.743.030.000</u> |
| Số cuối năm | <u>7.388.108.400.000</u> | <u>6.716.462.190.000</u> |
| Cổ tức | | |
| Cổ tức đã công bố | - | 1.788.743.030.000 |
| Cổ tức đã trả | - | 1.788.743.030.000 |
| - Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu | - | 1.788.743.030.000 |

24.3 Cổ phiếu

| | <u>Số lượng</u> | |
|---|-----------------|-------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 738.810.840 | 671.646.219 |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 738.810.840 | 671.646.219 |
| Cổ phiếu phổ thông | 738.810.840 | 671.646.219 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 738.810.840 | 671.646.219 |
| Cổ phiếu phổ thông | 738.810.840 | 671.646.219 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | VND | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 1.109.922.402.309 | 1.090.505.088.261 |
| (Lỗ) lãi sau thuế | (1.556.618.888) | 23.369.217.538 |
| Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4.4) | (655.988.147.621) | - |
| Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 4.4) | (322.000.000.000) | - |
| Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con | (83.017.092.612) | (6.541.903.490) |
| Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 4.3 và Thuyết minh số 4.6) | 11.050.000.000 | 2.590.000.000 |
| Chia cổ tức | (239.564.950) | - |
| Số cuối năm | <u>58.170.978.238</u> | <u>1.109.922.402.309</u> |

26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | VND | |
|---|------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | <u>617.515.216.109</u> | <u>1.504.574.748.971</u> |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng đất | 535.000.000.000 | 1.481.236.814.348 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 71.586.967.537 | 13.319.954.610 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 10.928.248.572 | 9.517.980.013 |
| Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng | - | 500.000.000 |

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|--|-----------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn chuyển nhượng đất | 56.335.078.152 | 211.233.543.985 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 13.205.871.931 | 11.753.715.371 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 4.275.330.357 | 4.233.554.116 |
| Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng | - | 82.191.770 |
| TỔNG CỘNG | <u>73.816.280.440</u> | <u>227.303.005.242</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---|------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1 và Thuyết minh 4.5) | 942.376.435.697 | 1.363.068.480.216 |
| Lãi do mất quyền kiểm soát trong công ty con (Thuyết minh 4.2) | 3.941.873.561 | - |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 5.900.009.882 | 8.538.898.402 |
| TỔNG CỘNG | 952.218.319.140 | 1.371.607.378.618 |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 344.195.510.199 | 505.710.829.277 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 32.842.696.494 | 29.630.711.834 |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá | 22.215.948.341 | 24.400.416.415 |
| Lỗ do thanh lý khoản đầu tư | - | 200.000.000.000 |
| Chi phí khác | 233.611.145 | - |
| TỔNG CỘNG | 399.487.766.179 | 759.741.957.526 |

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

| | VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí bán hàng | 14.473.776.877 | 26.251.976.329 |
| Chi phí quảng cáo | 8.776.550.054 | 10.636.363.021 |
| Lương nhân viên | 5.105.447.371 | 14.391.970.511 |
| Phí hoa hồng môi giới | - | 377.383.438 |
| Khác | 591.779.452 | 846.259.359 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 199.438.960.009 | 274.502.329.387 |
| Lương nhân viên | 96.640.218.208 | 146.297.343.391 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 56.029.037.423 | 91.511.317.564 |
| Khấu hao và hao mòn | 8.441.221.612 | 8.132.209.652 |
| Chi phí dự phòng phải thu | 9.000.000.000 | - |
| Khác | 29.328.482.766 | 28.561.458.780 |
| TỔNG CỘNG | 213.912.736.886 | 300.754.305.716 |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP KHÁC

| | VND | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi phạt Sài Gòn - KL | 70.179.742.117 | - |
| Khác | 165.388.475 | 2.922.423.724 |
| TỔNG CỘNG | 70.345.130.592 | 2.922.423.724 |

32. CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Dự phòng thuế TNDN | 15.952.428.519 | - |
| Lãi trả chậm ước tính | 15.397.230.446 | - |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 5.681.790.582 | - |
| Thanh lý tài sản cố định | - | 104.218.325.767 |
| Khác | 3.264.179.830 | 4.649.581.956 |
| TỔNG CỘNG | 40.295.629.377 | 108.867.907.723 |

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí xây dựng | 153.023.257.763 | 231.543.198.665 |
| Lương nhân viên | 101.745.665.579 | 157.559.532.912 |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15) | 69.388.387.273 | 41.175.835.618 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 64.805.587.477 | 101.691.525.619 |
| Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14) | 12.685.366.336 | 13.990.105.797 |
| Khác | 38.920.262.218 | 34.013.476.965 |
| TỔNG CỘNG | 440.568.526.646 | 579.973.675.576 |

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

| | VND | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 206.830.818.233 | 329.052.384.945 |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 27.370.508 | (7.303.451.453) |
| TỔNG CỘNG | 206.858.188.741 | 321.748.933.492 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

| | VND | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 889.360.179.562 | 1.482.381.063.986 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 177.872.035.912 | 296.476.212.797 |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i> | | |
| Lãi vay chưa được trừ | 15.937.271.287 | - |
| Chi phí không được trừ | 11.998.541.000 | 1.945.002.284 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (112.188.707) | (3.723.259.640) |
| Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.162.529.249 | 27.050.978.052 |
| Chi phí thuế TNDN | 206.858.188.741 | 321.748.933.493 |

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | VND | | | |
|--|--|----------------------|--|----------------------|
| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí phải trả | 5.024.785.639 | 5.052.156.147 | (27.370.508) | 4.987.070.555 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 2.929.255.563 | 2.929.255.563 | - | 2.316.380.898 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 7.954.041.202 | 7.981.411.710 | | |
| (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | (27.370.508) | 7.303.451.453 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.862.112.500 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.477.949.807 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh (*) | Có thể chuyển lỗ đến năm | VND | | | |
|-------------------|--------------------------|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | | Lỗ tính thuế | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Mất quyền kiểm soát trong công ty con | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| 2018 | 2023 | 18.331.473.235 | (15.996.634) | - | 18.315.476.601 |
| 2019 | 2024 | 25.007.994.485 | (602.511.890) | - | 24.405.482.595 |
| 2020 | 2025 | 38.350.204.710 | (6.542.968.304) | - | 31.807.236.406 |
| 2021 | 2026 | 15.139.072.578 | (7.561.674.380) | (2.548.919.732) | 5.028.478.466 |
| 2022 | 2027 | 134.372.356.007 | - | - | 134.372.356.007 |
| 2023 | 2028 | 5.812.646.245 | (560.943.533) | (2.318.620.287) | 2.933.082.425 |
| TỔNG CỘNG | | 237.013.747.260 | (15.284.094.741) | (4.867.540.019) | 216.862.112.500 |

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

| Năm phát sinh | Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm | VND | | |
|---------------|--|--|---|--|
| | | Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh | Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| 2023 (*) | 2028 | 79.686.356.437 | - | 79.686.356.437 |

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt
Bà Trần Thị Hương

Chủ tịch HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 30 tháng
6 năm 2023

Ông Nguyễn Tấn Danh
Ông Bùi Quang Anh Vũ
Ông Lê Quang Phúc
Ông Đoàn Viết Đại Tử

Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6
năm 2023

Ông Khương Văn Mười

Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 30
tháng 6 năm 2023

Ông Trần Trọng Gia Vinh

Thành viên độc lập HĐQT
Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 30

Ông Dương Hào Tôn

tháng 6 năm 2023
Chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 30
tháng 6 năm 2023

BIDICI
Công trình PDP
Sài Gòn - KL

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4
năm 2023

Commonwealth Properties

Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2
năm 2023

AKYN
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXD TMDV Huy
Khương ("Huy Khương")
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng
("Phú Mỹ Hưng")
Công ty TNHH Phát Đạt Holdings ("Phat Dat
Holdings")

Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bên liên quan của Thành viên HĐQT đến
ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
đến ngày 1 tháng 1 năm 2023
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Phát Đạt Holdings | Chuyển nhượng cổ phần | 1.413.000.000.000 | - |
| | Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần | 441.215.000.000 | - |
| Sài Gòn – KL | Thu từ cho mượn | 842.833.996.872 | - |
| | Chi nộp tiền sử dụng đất | 511.884.000.000 | - |
| | Tạm ứng phát triển dự án | - | 3.920.751.000.000 |
| | Thu tạm ứng phát triển dự án | - | 1.746.540.000.000 |
| | Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần | - | 369.046.587.076 |
| | Cung cấp dịch vụ | - | 7.079.235.907 |
| | | | |
| AKYN | Vay | 410.000.000.000 | - |
| | Trả gốc vay | 56.934.900.000 | - |
| | Hoàn tiền mượn | 49.299.000.000 | 114.701.000.000 |
| | Lãi tiền vay | 35.713.520.351 | - |
| | Mượn tiền | 2.900.000.000 | 161.100.000.000 |
| | Thu tiền chuyển nhượng cổ phần | - | 50.000.000.000 |
| | Thu hồi khoản đầu tư | - | 40.000.000.000 |
| | | | |
| Commonwealth Properties | Hoàn tiền mượn | 77.886.000.000 | 20.996.000.000 |
| | Cho mượn tiền | 51.905.994.959 | - |
| | Thu tiền cho mượn | 15.444.000.000 | - |
| | Thanh toán chi phí lãi vãi | 4.610.761.107 | - |
| | Lãi cho vay | 839.578.918 | - |
| | Lãi đi vay | 648.227.408 | 3.962.533.699 |
| | Góp vốn | 180.000.000 | - |
| | Mượn tiền | - | 15.000.000.000 |
| | Cung cấp dịch vụ | - | 43.014.000 |
| | | | |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A | Sử dụng dịch vụ | 5.373.233.582 | - |
| Công trình PĐP | Góp vốn | 3.663.000.000 | 3.526.107.000 |
| BDSC | Sử dụng dịch vụ | 1.527.000.000 | 1.371.000.000 |
| BIDICI | Hoàn trả tiền mượn | 274.000.000 | 46.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|-------------------------|-------------------------|---------|----------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Ông Nguyễn Văn Đạt | Mượn tiền | - | 14.000.000.000 |
| | Hoàn trả tiền mượn | - | 14.000.000.000 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Hoàn trả đặt cọc | - | 800.000.000 |
| Bà Trần Thị Hương | Hoàn trả đặt cọc | - | 800.000.000 |
| Ông Lê Minh Dũng | Hoàn trả đặt cọc | - | 800.000.000 |
| Huy Khương | Cung cấp dịch vụ tư vấn | - | 535.997.782 |
| Ông Lê Quang Phúc | Hoàn trả đặt cọc | - | 400.000.000 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Hoàn trả đặt cọc | - | 400.000.000 |

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

| Tên | Chức vụ | VND | |
|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Ông Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch | 1.933.954.000 | 11.971.777.692 |
| Bà Trần Thị Hương | Phó Chủ tịch | 1.863.200.000 | 5.002.507.692 |
| Ông Nguyễn Tấn Danh | Phó Chủ tịch | 530.000.000 | 1.030.000.000 |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên HĐQT | 490.000.000 | 986.111.111 |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ | Thành viên HĐQT | 280.000.000 | 980.000.000 |
| Ông Khương Văn Mười | Thành viên độc lập HĐQT | 280.000.000 | 980.000.000 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | 480.000.000 | 980.000.000 |
| Ông Dương Hảo Tôn | Thành viên độc lập HĐQT | 200.000.000 | - |
| Ông Lê Minh Dũng | Thành viên độc lập HĐQT | - | 791.666.667 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc | 5.630.299.997 | 7.705.135.288 |
| Ông Nguyễn Đình Trí | Phó Tổng Giám đốc | 2.326.600.000 | 3.210.606.731 |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 1.961.125.002 | 2.054.309.327 |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc | 1.739.475.003 | 1.082.769.444 |
| Ông Phan Lê Hòa | Phó Tổng Giám đốc | 1.102.000.000 | - |
| Ông Vũ Kim Điền | Phó Tổng Giám đốc | 702.218.750 | 691.719.711 |
| Ông Dương Hồng Cẩm | Phó Tổng Giám đốc | - | 1.428.183.590 |
| Bà Trang Thanh Minh Thư | Phó Tổng Giám đốc | - | 636.713.461 |
| Ông Nguyễn Thanh Thảo | Phó Tổng Giám đốc | - | 406.256.923 |
| Bà Ngô Thúy Vân | Kế toán trưởng | 1.236.781.250 | 465.056.090 |
| Bà Lê Thị Thu Hương | Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng | - | 481.153.846 |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Kế toán trưởng | - | 491.947.143 |
| Ông Phan Huy Hàn | Người phụ trách quản trị | 519.666.668 | 1.080.485.832 |
| Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy | Người phụ trách quản trị | 197.966.668 | - |
| Bà Trần Thị Hoài An | Người phụ trách quản trị | 417.333.335 | 436.272.696 |
| TỔNG CỘNG | | 21.890.620.673 | 42.892.673.244 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | | |
| Sài Gòn - KL | Cung cấp dịch vụ | - | 7.645.574.780 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | |
| Commonwealth Properties | Cho mượn | 36.461.994.959 | - |
| | Lãi cho vay | 839.578.918 | - |
| Sài Gòn - KL | Cho mượn | - | 1.365.258.944.270 |
| | Phí môi giới | - | 35.000.000.000 |
| | | 37.301.573.877 | 1.400.258.944.270 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | |
| Phú Mỹ Hưng | Mua căn hộ | - | 19.626.474.002 |
| Huy Khương | Mua dịch vụ tư vấn | - | 294.458.182 |
| | | - | 19.920.932.184 |
| Phải trả ngắn hạn khác | | | |
| BICIDI | Mượn tiền (*) | 760.830.000.000 | - |
| AKYN | Mượn tiền | - | 46.399.000.000 |
| | Lãi vay | 35.713.520.351 | - |
| Ông Lê Quang Phúc | Đặt cọc mua sản phẩm | 400.000.000 | 400.000.000 |
| | | 796.943.520.351 | 46.799.000.000 |
| Phải trả dài hạn khác | | | |
| BIDICI | Mượn tiền (*) | 20.950.000.000 | 782.054.000.000 |
| Commonwealth Properties | Mượn tiền | - | 77.886.000.000 |
| | | 20.950.000.000 | 859.940.000.000 |
| Vay dài hạn | | | |
| AKYN | Vay dài hạn (**) | 353.065.100.000 | - |

(*) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.

(**) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Nhóm công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Nhóm công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (điều chỉnh lại)</i> |
|--|------------------------|---------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 684.058.609.709 | 1.137.262.912.956 |
| Trừ: Thủ lao HĐQT (*) | <u>(4.520.000.000)</u> | <u>(5.231.667.000)</u> |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND) | 679.538.609.709 | 1.132.031.245.956 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | <u>677.534.624</u> | <u>671.646.219</u> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) <i>(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)</i> | <u>1.003</u> | <u>1.685</u> |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | <u>1.003</u> | <u>1.685</u> |

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để phản ánh khoản thực trích thủ lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thủ lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT

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

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

| | VND | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cam kết xây dựng các dự án | 2.033.703.716.980 | 2.194.053.069.035 |
| Cam kết góp vốn | 365.209.893.000 | 368.872.893.000 |
| Công trình PDP | 234.930.000.000 | 234.930.000.000 |
| Đoàn Ảnh Dương | 130.279.893.000 | 133.942.893.000 |
| TỔNG CỘNG | 2.398.913.609.980 | 2.562.925.962.035 |

37.2 Cam kết thuê hoạt động


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

| | VND | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 12.486.388.500 | 19.912.655.700 |
| Trên 1 đến 5 năm | 395.270.400 | 21.572.043.675 |
| TỔNG CỘNG | 12.881.658.900 | 41.484.699.375 |

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

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 03/2024/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận phương án chào bán thêm 134.329.243 cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000/cổ phiếu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023. Theo đó, vốn điều lệ của Nhóm Công ty dự kiến sẽ tăng từ 7.388.108.400.000 VND lên 8.731.400.830.000 VND.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

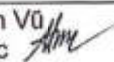


Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn