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

Building a better working world

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Ký ngày: 4/3/2024 11:26:20

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
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 Hường	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 Viết Đại Từ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	bổ 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 Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ 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	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	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	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ 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:

M.S.D.N: 0300493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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 1 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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	954.158.573.547
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**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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**	**1.003**	**1.685**

M.S.D.N: 0303493753 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	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**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
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	Lỗ 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	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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.

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.

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.

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.

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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.

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.

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 cấn 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.

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:

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.

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.

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.

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 NẮM 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.

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
- *Phân 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**

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

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 THUẦN	**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**

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 Ngô 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)*.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
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

13. TÀI SẢN CỐ 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	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112
Số cuối năm	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072

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.

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 DỞ 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	**1.169.510.498.408**	**1.052.153.293.147**

(*) 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.

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 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. 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, đấu giá 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.

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

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

VND

	Giá trị đầu tư vào				*Tổng cộng*
	BIDICI	*Commonwealth Properties*	*Công trình PĐP*	*Sài Gòn - KL*	
Giá trị đầu tư					
Số đầu năm	1.117.200.000.000	-	13.057.107.000	643.318.163.850	1.773.575.270.850
Góp vốn	-	-	3.663.000.000	-	3.663.000.000
Thanh lý công ty con	-	88.445.786.281	-	-	88.445.786.281
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(643.318.163.850)	(643.318.163.850)
Số cuối năm	1.117.200.000.000	88.445.786.281	16.720.107.000	-	1.222.365.893.281
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết					
Số đầu năm	(65.375.215)	-	(104.258.310)	-	(169.633.525)
Phần (lỗ) lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong năm	(2.057.265)	(23.146.901.248)	(106.626.557)	49.511.674	(23.206.073.397)
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(49.511.674)	(49.511.674)
Số cuối năm	(67.432.480)	(23.146.901.248)	(210.884.867)	-	(23.425.218.596)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	1.117.134.624.785	-	12.952.848.690	643.318.163.850	1.773.405.637.325
Số cuối năm	1.117.132.567.520	65.298.885.032	16.509.222.133	-	1.198.940.674.685

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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP 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.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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:

a. 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.

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 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.

d. 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.

22. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**2.667.966.838.466**	**349.873.733.751**	**(2.792.822.596.200)**	**589.662.700.000**	**-**	**814.680.676.017**
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.2)*	320.000.000.000	253.000.000.000	(250.000.000.000)	366.150.000.000	-	689.150.000.000
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	133.504.334.960	64.918.537.257	(153.402.596.200)	80.510.400.000	-	125.530.676.017
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)**	**21.750.000.000**	**2.290.488.404.619**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	664.000.000.000	987.783.704.619	-	(80.510.400.000)	-	1.571.273.304.619
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.2)*	812.250.000.000	-	(101.700.000.000)	(366.150.000.000)	21.750.000.000	366.150.000.000
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	-	410.000.000.000	(56.934.900.000)	-	-	353.065.100.000
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)**	**-**	**21.750.000.000**	**3.105.169.080.636**

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 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)*

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*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
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*				

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 Ngô Mây *(Thuyết minh số 10)*
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long					
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

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*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
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	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.055.300.000.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*689.150.000.000*					
Dài hạn	*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 cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	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 GCNĐKDN 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.

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	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Tăng trong năm	671.646.210.000	1.788.743.030.000
Số cuối năm	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
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*

	Số lượng	
	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).

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	58.170.978.238	1.109.922.402.309

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	**617.515.216.109**	**1.504.574.748.971**
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	**73.816.280.440**	**227.303.005.242**

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**

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**

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
Các khoản điều chỉnh:		
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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	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***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ 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:

VND

Năm phát sinh (*)	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*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:

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*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.

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	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
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 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
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán từ ngày 30 tháng 6 năm 2023
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP Sài Gòn - KL	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	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 QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
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
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023
Công ty TNHH Phát Đạt Holdings ("Phat Dat Holdings")	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*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

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*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 Hường	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:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	1.933.954.000	11.971.777.692
Bà Trần Thị Hường	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 Hân	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**

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:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
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.

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:

	Năm nay	*Năm trước (điều chỉnh lại)*
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: Thù lao HĐQT *(*)*	(4.520.000.000)	(5.231.667.000)
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)*	677.534.624	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) *(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	**1.003**	**1.685**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.003**	**1.685**

(*) 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 thù 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 thù 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.

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 PĐP	*234.930.000.000*	*234.930.000.000*
Đoàn Ánh 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	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	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