

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn 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 Mườì	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 Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn 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 Thủy	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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 1 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 66919007/22986428

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		9.538.813.732.205	9.635.953.557.903
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	504.770.435.103	254.645.598.293
111	1. Tiền		504.770.435.103	248.645.598.293
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	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		3.997.208.581.827	4.346.133.790.153
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.315.605.560.886	2.082.256.436.227
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	767.035.858.515	778.707.984.142
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	924.608.706.801	1.486.210.914.159
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		4.997.189.521.025	5.004.157.077.769
141	1. Hàng tồn kho	10	4.997.189.521.025	5.004.157.077.769
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.274.895.050	21.646.792.488
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.089.012.941	2.177.749.765
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	19.185.882.109	14.119.042.723
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	5.350.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		13.818.623.615.954	14.775.239.055.049
210	I. Phải thu dài hạn		987.879.766.318	1.294.985.270.759
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	987.879.766.318	1.294.985.270.759
220	II. Tài sản cố định		15.027.315.346	24.741.439.940
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	11.160.745.443	16.991.905.921
222	Nguyên giá		42.260.090.948	42.185.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(31.099.345.505)	(25.193.185.027)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.866.569.903	7.749.534.019
228	Nguyên giá		14.820.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.953.700.478)	(7.070.736.362)
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		743.336.805.838	621.601.146.283
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	743.336.805.838	621.601.146.283
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	11.071.131.097.959	11.823.691.345.855
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	9.851.350.990.959	10.049.985.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.219.780.107.000	1.773.705.354.896
260	VI. Tài sản dài hạn khác		936.465.203.421	943.900.306.100
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	931.478.132.866	938.913.235.545
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	4.987.070.555	4.987.070.555
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.357.437.348.159	24.411.192.612.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		13.716.578.976.182	16.187.453.367.493
310	I. Nợ ngắn hạn		9.062.742.736.228	10.660.094.663.493
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	112.378.033.608	132.325.557.729
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	179.575.332.935	315.020.466.532
314	4. Phải trả người lao động	19	8.904.140.492	9.281.866.069
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	100.382.596.112	483.737.878.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.851.329.821.839	5.807.370.761.020
320	7. Vay ngắn hạn	22	782.680.676.017	2.644.466.838.466
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	23.901.126.134	28.527.658.748
330	II. Nợ dài hạn		4.653.836.239.954	5.527.358.704.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.692.524.590.304	4.237.446.204.000
338	2. Vay dài hạn	22	961.311.649.650	1.289.912.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24.1	9.640.858.371.977	8.223.739.245.459
410	I. Vốn chủ sở hữu		9.640.858.371.977	8.223.739.245.459
411	1. Vốn cổ phần		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		71.120.900.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		230.128.842.335	207.383.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.951.500.229.642	1.228.213.171.383
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.205.467.913.124	34.131.883.330
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		746.032.316.518	1.194.081.288.053
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.357.437.348.159	24.411.192.612.952

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	25	620.336.699.053	1.519.363.948.614
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(76.774.534.977)	(242.092.204.885)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		543.562.164.076	1.277.271.743.729
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	1.067.579.529.340	1.366.320.543.734
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(529.678.482.588) (474.519.837.753)	(870.895.783.699) (616.934.415.450)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(14.470.925.025)	(16.587.960.783)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(187.260.778.682)	(254.300.551.236)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		879.731.507.121	1.501.807.991.745
31	9. Thu nhập khác	30	70.344.496.317	116.579.267
32	10. Chi phí khác	31	(21.104.483.422)	(1.034.723.848)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		49.240.012.895	(918.144.581)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		928.971.520.016	1.500.889.847.164
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(178.419.203.498)	(306.563.962.999)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	-	4.987.070.555
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		750.552.316.518	1.199.312.954.720

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		928.971.520.016	1.500.889.847.164
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	11.325.243.634	11.022.557.130
03	Các khoản dự phòng		9.000.000.000	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		22.215.948.341	24.330.656.415
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	27, 28	(1.067.579.529.340)	(1.166.320.543.734)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	507.462.534.247	646.565.127.284
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		411.395.716.898	1.016.487.644.259
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		3.813.537.839.742	(2.633.713.818.531)
10	Giảm hàng tồn kho		7.006.947.134	40.926.381.965
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(184.690.714.809)	189.456.107.925
12	Giảm chi phí trả trước		4.523.839.503	5.201.966.454
14	Tiền lãi vay đã trả		(488.340.638.966)	(455.373.486.476)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(298.929.877.499)	(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		3.255.356.579.389	(2.119.917.572.590)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(104.996.189.297)	(32.524.776.612)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(6.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.930.888.000.000)	(3.230.433.107.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		604.500.000.000	4.475.173.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		3.597.646.011	3.572.929.272
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.433.786.543.286)	1.215.788.045.660
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	671.086.810.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		836.525.486.907	2.949.015.250.161
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.079.057.496.200)	(2.132.041.415.201)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.571.445.199.293)	816.973.834.960

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		250.124.836.810	(87.155.691.970)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		254.645.598.293	341.801.290.263
70	Tiền cuối năm	5	504.770.435.103	254.645.598.293



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 254 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 273 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 1 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, 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 tư vấn, 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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 riêng:

- ▶ 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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, 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 Công ty trong Sài Gòn - KL giảm từ 27,86% xuống 0%, và Công ty không còn là cổ đông của Sài Gòn - KL kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.295.863.325 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 27*).

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, 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 Công ty trong Commonwealth Properties từ 51% xuống 27%, và Commonwealth Properties trở thành công ty liên kết của 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, 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, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty không thay đổi.

4.4 Mua thêm sở hữu vào 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 Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, 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 Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%.

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

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

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

4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt

Vào ngày 16 tháng 11 năm 2023, 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 Công ty trong KCN Phát Đạt giảm từ 99,8% xuống 0%, và Công ty không còn là cổ đông của KCN Phát Đạt kể từ ngày này.

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 27).

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	23.449.467	55.191.583
Tiền gửi ngân hàng (*)	504.746.985.636	248.590.406.710
Các khoản tương đương tiền	-	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	504.770.435.103	254.645.598.293

(*) 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.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	2.311.498.091.152	2.064.913.860.692
- 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	45.100.020.740
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.107.469.734	17.342.575.535
TỔNG CỘNG	2.315.605.560.886	2.082.256.436.227
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.314.564.016.511	2.081.214.891.852

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	185.687.414.136	133.058.289.477
TỔNG CỘNG	2.315.605.560.886	2.082.256.436.227

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	501.000.000.000	520.293.113.181
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Khác	-	19.293.113.181
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	16.872.843.941	9.251.856.387
TỔNG CỘNG	767.035.858.515	778.707.984.142

- (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	924.608.706.801	1.486.210.914.159
Phải thu bên khác	887.307.132.924	120.951.969.889
- 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
- Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	1.383.011.700
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	40.500.000.000
- Khác	14.633.197.564	49.068.958.189
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	37.301.573.877	1.365.258.944.270
Dài hạn	987.879.766.318	1.294.985.270.759
Phải thu bên khác	692.088.788.580	693.216.056.580
- 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
- Ký quỹ, ký cược	4.018.788.580	5.146.056.580
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	295.790.977.738	601.769.214.179
TỔNG CỘNG	1.912.488.473.119	2.781.196.184.918
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.903.488.473.119	2.781.196.184.918

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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 Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("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 (*)	4.996.806.162.049	5.003.773.718.793
Hàng hóa	<u>383.358.976</u>	<u>383.358.976</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.997.189.521.025</u>	<u>5.004.157.077.769</u>

(*) 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 The EverRich 3 (i)	877.427.668.950	877.196.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	186.057.175.196	240.902.075.230
Dự án 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	<u>33.776.855.331</u>	<u>30.878.083.682</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.996.806.162.049</u>	<u>5.003.773.718.793</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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
Khác	4.270.954.626	11.706.057.305
TỔNG CỘNG	931.478.132.866	938.913.235.545

(*) 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 Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.308.225.593	36.876.865.355	42.185.090.948
Mua mới	75.000.000	-	75.000.000
Số cuối năm	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	4.299.610.593	5.126.419.538	9.426.030.131
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(4.365.901.237)	(20.827.283.790)	(25.193.185.027)
Khấu hao trong năm	(614.419.522)	(5.291.740.956)	(5.906.160.478)
Số cuối năm	(4.980.320.759)	(26.119.024.746)	(31.099.345.505)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	942.324.356	16.049.581.565	16.991.905.921
Số cuối năm	402.904.834	10.757.840.609	11.160.745.443

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND <i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	<u>14.820.270.381</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.171.378.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(7.070.736.362)
Hao mòn trong năm	<u>(3.882.964.116)</u>
Số cuối năm	<u>(10.953.700.478)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>7.749.534.019</u>
Số cuối năm	<u>3.866.569.903</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i> VND
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong năm	<u>-</u>	<u>(1.536.119.040)</u>	<u>(1.536.119.040)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(10.880.843.200)</u>	<u>(10.880.843.200)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>59.012.573.121</u>	<u>66.319.546.112</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>57.476.454.081</u>	<u>64.783.427.072</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào 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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 25</i>)	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 (<i>Thuyết minh số 26</i>)	4.275.330.357	4.233.554.116

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	636.052.046.201	520.489.371.229
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	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	810.465.000
TỔNG CỘNG	<u>743.336.805.838</u>	<u>621.601.146.283</u>

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

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	9.851.350.990.959	10.049.985.990.959
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	1.219.780.107.000	1.773.705.354.896
TỔNG CỘNG	<u>11.071.131.097.959</u>	<u>11.823.691.345.855</u>

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty con trực tiếp				
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	3.473.659.990.959	99,5	1.871.709.990.959
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	758.835.000.000	99	461.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	94	215.232.000.000	94	187.137.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	-	-	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	-	-	51	85.680.000.000
TỔNG CỘNG		9.851.350.990.959		10.049.985.990.959
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>
		<i>% sở hữu</i>		<i>% sở hữu</i>

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	99,4	99,4
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	99,4	99,4

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần 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 Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 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") 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") 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 GCNĐKKD 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 kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 215.232.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND. 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú ("Cao Ốc 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 GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long (“Cao Ốc 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 GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc 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 Cao Ốc Thiên Long là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.200.000.000	49	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	27	85.860.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	16.720.107.000	49	13.057.107.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	27,86	643.448.247.896
TỔNG CỘNG		1.219.780.107.000		1.773.705.354.896

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 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, Công ty đã góp 16.720.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	112.378.033.608	112.404.625.545
- 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 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
- Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	18.368.685.780
- Khác	31.745.106.065	23.263.978.976
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	19.920.932.184
TỔNG CỘNG	112.378.033.608	132.325.557.729

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

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận 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, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng này trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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	304.279.877.500	178.419.203.498	(304.279.877.499)	178.419.203.499
Thuế giá trị gia tăng	-	7.168.683.846	(7.168.683.846)	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.876.484.560	14.725.358.144	(23.544.583.940)	1.057.258.764
Khác	864.104.472	5.142.204.541	(5.907.438.341)	98.870.672
TỔNG CỘNG	315.020.466.532	205.455.450.029	(340.900.583.626)	179.575.332.935
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.350.000.000	76.110.702	(5.426.110.702)	-
Thuế giá trị gia tăng	14.119.042.723	8.085.303.412	(3.018.464.026)	19.185.882.109
TỔNG CỘNG	19.469.042.723	8.161.414.114	(8.444.574.728)	19.185.882.109

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	52.843.277.338	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	24.935.352.773	80.319.453.015
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)	-	369.046.587.076
Khác	22.603.966.001	9.436.485.701
TỔNG CỘNG	100.382.596.112	483.737.878.565

(*) 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 5 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.851.329.821.839	5.807.370.761.020
Phải trả theo 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	-
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34) Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải (iii)	909.001.042.150	189.039.636.475
Công ty Cổ phần Alpha Apus (iv)	160.130.000.000	-
KCN Phát Đạt	100.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	36.294.095.940	-
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (v)	14.600.000.000	26.200.000.000
Khác	13.518.255.040	13.518.255.040
	29.179.814.798	31.179.212.889
Dài hạn	3.692.524.590.304	4.237.446.204.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.692.524.590.304	4.237.446.204.000
TỔNG CỘNG	11.543.854.412.143	10.044.816.965.020

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

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

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

- (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/TBMH-PĐ ngày 09 tháng 10 năm 2023 và 032023/TTMT/TBMH-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/TTVT/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, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

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

22. VAY

	VND					
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Ngắn hạn	2.644.466.838.466	349.873.733.751	(2.769.322.596.200)	557.662.700.000	-	782.680.676.017
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)	110.004.334.960	64.918.537.257	(129.902.596.200)	48.510.400.000	-	93.530.676.017
Trái phiếu	2.214.462.503.506	31.955.196.494	(2.389.420.000.000)	143.002.300.000	-	-
Dài hạn	1.289.912.500.000	519.494.449.650	(312.182.600.000)	(557.662.700.000)	21.750.000.000	961.311.649.650
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 34)	-	410.000.000.000	(56.934.900.000)	-	-	353.065.100.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	182.000.000.000	108.606.949.650	-	(48.510.400.000)	-	242.096.549.650
Trái phiếu	295.662.500.000	887.500.000	(153.547.700.000)	(143.002.300.000)	-	-
TỔNG CỘNG	3.934.379.338.466	869.368.183.401	(3.081.505.196.200)	-	21.750.000.000	1.743.992.325.667

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	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 Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	<u>49.952.676.017</u>	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024	Tài trợ nhu cầu 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) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>335.627.225.667</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	93.530.676.017				
Dài hạn	242.096.549.650				

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay bên khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
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; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án tại số 1 Ngô Mây
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 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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay bên khác (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
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	<u>1.055.300.000.000</u>	<u>30.000.000</u>				
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	<u>(9.146.532.614)</u>	<u>(21.541.575.218)</u>
Số cuối năm	<u>23.901.126.134</u>	<u>28.527.658.748</u>

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	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	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.199.312.954.720	1.199.312.954.720
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	<u>6.716.462.190.000</u>	<u>71.680.300.000</u>	<u>207.383.584.076</u>	<u>1.228.213.171.383</u>	<u>8.223.739.245.459</u>
Năm nay					
Số đầu năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Phát hành cổ phiếu (*)	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	750.552.316.518	750.552.316.518
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	<u>7.388.108.400.000</u>	<u>71.120.900.000</u>	<u>230.128.842.335</u>	<u>1.951.500.229.642</u>	<u>9.640.858.371.977</u>

(*) 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.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

24.3 Cổ phiếu

	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	738.810.840	671.646.219
Cổ phiếu đang lưu hành	738.810.840	671.646.219
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	738.810.840	671.646.219

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

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>620.336.699.053</u>	<u>1.519.363.948.614</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	535.000.000.000	1.481.236.814.348
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	74.408.450.481	28.109.154.253
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.928.248.572	9.517.980.013
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	-	500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	617.488.295.818	1.504.496.389.845
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.848.403.235	14.867.558.769

26. 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	16.164.126.468	26.542.915.014
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.275.330.357	4.233.554.116
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	82.191.770
TỔNG CỘNG	<u>76.774.534.977</u>	<u>242.092.204.885</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1 và 4.5)	942.295.863.325	1.362.738.155.569
Thu nhập cổ tức	119.542.910.359	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.740.755.656	3.582.388.165
TỔNG CỘNG	<u>1.067.579.529.340</u>	<u>1.366.320.543.734</u>

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	474.519.837.753	616.934.415.450
Lỗi chênh lệch tỷ giá	22.215.948.341	24.330.656.415
Chi phí phát hành trái phiếu	32.942.696.494	29.630.711.834
Lỗi do thanh lý khoản đầu tư	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>529.678.482.588</u>	<u>870.895.783.699</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	14.470.925.025	16.587.960.783
Chi phí quảng cáo	8.776.550.054	10.636.363.021
Lương nhân viên	5.105.447.371	4.978.838.594
Khác	588.927.600	972.759.168
Chi phí quản lý doanh nghiệp	187.260.778.682	254.300.551.236
Lương nhân viên	92.238.983.032	125.979.069.230
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.818.070.634	90.142.406.573
Khấu hao và hao mòn	8.409.594.334	8.106.907.830
Chi phí dự phòng phải thu	9.000.000.000	-
Khác	21.794.130.682	30.072.167.603
TỔNG CỘNG	<u>201.731.703.707</u>	<u>270.888.512.019</u>

30. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt trả chậm theo hợp đồng	70.147.442.117	-
Khác	197.054.200	116.579.267
TỔNG CỘNG	<u>70.344.496.317</u>	<u>116.579.267</u>

31. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi trả chậm ước tính	14.741.111.085	1.019.355.094
Phạt vi phạm hợp đồng	5.681.790.582	-
Khác	681.581.755	15.368.754
TỔNG CỘNG	<u>21.104.483.422</u>	<u>1.034.723.848</u>

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

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí xây dựng	153.023.257.763	231.446.829.665
Lương nhân viên	97.344.430.403	130.957.907.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.594.620.688	101.156.153.032
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 15)	27.603.178.810	23.603.232.878
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	11.325.243.634	11.022.557.130
Khác	31.383.058.282	30.667.543.333
TỔNG CỘNG	<u>385.273.789.580</u>	<u>528.854.223.862</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	178.419.203.498	306.563.962.999
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(4.987.070.555)
TỔNG CỘNG	<u>178.419.203.498</u>	<u>301.576.892.444</u>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>928.971.520.016</u>	<u>1.500.889.847.164</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	185.794.304.003	300.177.969.433
<i>Điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	12.201.342.068	-
Chi phí không được trừ	4.332.139.499	1.398.923.011
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(23.908.582.072)	-
Chi phí thuế TNDN	<u>178.419.203.498</u>	<u>301.576.892.444</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	4.987.070.555	4.987.070.555	-	4.987.070.555
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.987.070.555	4.987.070.555		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			-	4.987.070.555

VND

33.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND	
			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		61.006.710.339	-	61.006.710.339

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

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT 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 Ủy ban kiểm toán từ ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bến Thành – Long Hải	Công ty con
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con
Serenity	Công ty con
Bắc Cường	Công ty con
ĐK Phú Quốc	Công ty con
Coinin	Công ty con
Ngô Mây	Công ty con
Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
KCN Phát Đạt	Công ty con đến ngày 16 tháng 11 năm 2023
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Commonwealth Properties	Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023
Sài Gòn - KL	Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 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
Phát Đạt Holdings	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Cao Ốc Bình Dương	Góp vốn	1.601.950.000.000	-
	Mượn tiền	218.137.398.954	70.000.000.000
	Hoàn tiền mượn	214.278.106.184	338.677.338.559
	Thu tạm ứng	63.182.066.015	-
	Tạm ứng phát triển dự án	16.220.904.574	46.961.161.441
	Thanh toán chi phí lãi vay	13.128.344.810	-
	Lãi đi vay	9.754.724.862	6.566.095.426
Phát Đạt Holdings	Chuyển nhượng cổ phần	1.413.000.000.000	-
	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	441.215.000.000	-
Cao Ốc Hòa Phú	Mượn tiền	1.157.333.771.242	-
	Lãi đi vay	9.180.683.457	-
	Hoàn tiền mượn	2.208.400.000	-
Cao Ốc Thiên Long	Mượn tiền	1.070.397.584.326	-
	Hoàn tiền mượn	58.162.600.000	-
	Lãi đi vay	7.595.410.123	-
	Cung cấp dịch vụ	1.621.834.480	1.100.984.665
Sài Gòn - KL	Thu tiền 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND		
			Năm nay	Năm trước	
Bắc Cường	Góp vốn	189.314.000.000	-	-	
	Mượn tiền	177.484.000.000	-	-	
	Hoàn tiền mượn	39.745.262.034	-	-	
	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	10.621.000.000	220.000.000.000	-	
	Lãi đi vay	6.610.024.994	-	-	
	Thanh toán chi phí lãi vay	4.799.737.966	-	-	
	Tạm ứng phát triển dự án	-	338.034.000.000	-	
	Cung cấp dịch vụ	105.225.956	-	-	
	Commonwealth Properties	Hoàn tiền mượn	77.886.000.000	20.996.000.000	-
		Cho vay	51.905.994.959	-	-
Nhận hoàn trả cho vay		15.444.000.000	-	-	
Thanh toán chi phí lãi vay		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	-	
KCN Phát Đạt	Cung cấp dịch vụ	-	43.014.000	-	
	Cổ tức	119.542.910.359	-	-	
	Lãi đi vay	76.251.708.217	101.014.978.082	-	
	Thanh toán chi phí lãi vay	20.891.680.000	-	-	
	Hoàn tiền mượn	1.105.000.000	12.290.000.000	-	
Bến Thành - Long Hải	Cung cấp dịch vụ	-	23.450.000	-	
	Lãi đi vay	67.944.150.445	30.697.029.268	-	
	Thanh toán chi phí lãi vay	8.362.514.000	-	-	
	Tạm ứng phát triển dự án	-	2.553.728.000	-	
	Góp vốn	-	1.370.000.000.000	-	
	Mượn tiền	-	1.370.000.000.000	-	
	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	-	6.993.704.000	-	
Ngô Mây	Hoàn tiền mượn	-	390.092.000	-	
	Góp vốn	28.095.000.000	42.552.000.000	-	
	Cung cấp dịch vụ	665.992.342	2.303.369.073	-	
	Mượn tiền	-	220.000.000.000	-	
	Hoàn tiền mượn	-	220.000.000.000	-	

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Serenity	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	172.376.000.000	3.700.000.000
	Tạm ứng phát triển dự án	25.739.000.000	268.014.000.000
	Cung cấp dịch vụ	431.506.857	4.084.916.024
Coinin	Tạm ứng phát triển dự án	5.698.225.000	16.946.127.600
	Cung cấp dịch vụ	23.843.600	232.589.100
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	5.373.233.582	-
Công trình PDP	Góp vốn	3.663.000.000	3.526.107.000
ĐK Phú Quốc	Tiền lãi đầu tư	2.631.311.484	1.860.572.975
	Tạm ứng phát triển dự án	228.700.000	371.000.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.527.000.000	1.371.000.000
BIDICI	Hoàn tiền mượn	274.000.000	46.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Mượn tiền	-	14.000.000.000
	Hoàn tiền mượn	-	14.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vú	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	Phí 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

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

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

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 Hương	Phó Chủ tịch	1.863.200.000	5.002.507.692
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	530.000.000	1.030.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	490.000.000	986.111.111
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên HĐQT	280.000.000	980.000.000
Ông Khương Văn Mươi	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 Hào 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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
ĐK Phú Quốc	Cung cấp dịch vụ	2.138.400.668	1.357.393.184
Cao Ốc Thiên Long	Cung cấp dịch vụ	934.188.439	1.189.063.438
Ngô Mây	Cung cấp dịch vụ	366.552.568	2.487.638.599
Serenity	Cung cấp dịch vụ	277.736.711	4.411.709.306
Coinin	Cung cấp dịch vụ	276.947.316	251.196.228
Bắc Cường	Cung cấp dịch vụ	113.644.032	-
Sài Gòn - KL	Cung cấp dịch vụ	-	7.645.574.780
		4.107.469.734	17.342.575.535

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

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Commonwealth Properties	Cho vay	36.461.994.959	-
	Lãi cho vay	839.578.918	-
Sài Gòn - KL	Cho mượn	-	1.365.258.944.270
		37.301.573.877	1.365.258.944.270
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
Serenity (i)	HĐHTĐT	125.392.276.326	272.029.276.326
Coinin (ii)	HĐHTĐT	128.821.101.412	123.122.876.412
ĐK Phú Quốc (iii)	HĐHTĐT	41.577.600.000	41.348.900.000
Bắc Cường	HĐHTĐT	-	118.307.000.000
Cao Ốc Bình Dương	HĐHTĐT	-	46.961.161.441
		295.790.977.738	601.769.214.179

- (i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh 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 Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016. Theo đó, Coinin sẽ đầu tư xây dựng dự án để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty sẽ hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính sau khi Coinin phát triển dự án tại khu đất nói trên.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

Phải trả người bán ngắn hạn

Phú Mỹ Hưng	Mua căn hộ	-	19.626.474.002
Huy Khương	Mua dịch vụ	-	294.458.182
		-	19.920.932.184

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

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
BIDICI (v)	Mượn tiền	760.830.000.000	-
Bến Thành - Long Hải	Lãi đi vay	90.278.665.713	30.697.029.268
AKYN	Lãi đi vay	35.713.520.351	-
	Mượn tiền	-	46.399.000.000
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi đi vay	9.180.683.457	-
Cao Ốc Thiên Long	Lãi đi vay	7.595.410.123	-
Cao Ốc Bình Dương	Lãi đi vay	3.192.475.478	6.566.095.426
Bắc Cường	Lãi đi vay	1.810.287.028	-
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
KCN Phát Đạt	Lãi đi vay	-	101.014.978.082
Commonwealth Properties	Lãi đi vay	-	3.962.533.699
		<u>909.001.042.150</u>	<u>189.039.636.475</u>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Bến Thành - Long Hải (i)	Mượn tiền	1.362.616.204.000	1.362.616.204.000
Cao Ốc Hòa Phú (ii)	Mượn tiền	1.155.125.371.242	-
Cao Ốc Thiên Long (iii)	Mượn tiền	1.012.234.984.326	-
Bắc Cường (iv)	Mượn tiền	137.738.737.966	-
BIDICI (v)	Mượn tiền	20.950.000.000	782.054.000.000
Cao Ốc Bình Dương (vi)	Mượn tiền	3.859.292.770	-
KCN Phát Đạt	Mượn tiền	-	2.014.890.000.000
Commonwealth Properties	Mượn tiền	-	77.886.000.000
		<u>3.692.524.590.304</u>	<u>4.237.446.204.000</u>
<i>Vay dài hạn</i>			
AKYN (vii)	Vay	<u>353.065.100.000</u>	-

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

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

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

- (i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5.5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.
- (v) 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.
- (vi) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.
- (vii) 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. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

35. CÁC CAM KẾT

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	736.560.805.643	644.300.077.512
Cam kết góp vốn	1.203.247.893.000	1.235.005.893.000
Ngô Mỹ	838.038.000.000	866.133.000.000
Đoàn Ánh Dương	234.930.000.000	234.930.000.000
Công trình PDP	130.279.893.000	133.942.893.000
TỔNG CỘNG	<u>1.939.808.698.643</u>	<u>1.879.305.970.512</u>

35.2 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.486.388.500	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	395.270.400	21.572.043.675
TỔNG CỘNG	<u>12.881.658.900</u>	<u>41.484.699.375</u>

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

36. 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 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 riêng của Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn