



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**  
**Và**  
**Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023**  
**Ngày 31 tháng 12 năm 2023**

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

Báo cáo tài chính riêng

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 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7- 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 39

# 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"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 08 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 09 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 05 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 08 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

04 tháng 09 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

01 tháng 10 năm 2015

Điều chỉnh lần 24

07 tháng 06 năm 2017

Điều chỉnh lần 25

05 tháng 06 năm 2018

Điều chỉnh lần 26

14 tháng 05 năm 2019

Điều chỉnh lần 27

07 tháng 05 năm 2020

Điều chỉnh lần 28

03 tháng 07 năm 2020

Điều chỉnh lần 29

20 tháng 11 năm 2020

Điều chỉnh lần 30

20 tháng 04 năm 2021

Điều chỉnh lần 31

17 tháng 05 năm 2021

Điều chỉnh lần 32

06 tháng 12 năm 2021

Điều chỉnh lần 33

13 tháng 05 năm 2022

Điều chỉnh lần 34

31 tháng 05 năm 2022

Điều chỉnh lần 35

30 tháng 11 năm 2023

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

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

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

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

## THÔNG TIN CHUNG

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập	bỏ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

### 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") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV - 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý IV - 2023 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 Quý IV - 2023; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý IV - 2023 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 Quý IV - 2023 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý IV - 2023 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 Quý IV - 2023 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý IV - 2023 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 công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý IV - 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin 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 Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ IV - 2023  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.538.813.732.205</b>	<b>9.635.953.557.903</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>504.770.435.103</b>	<b>254.645.598.293</b>
111	1. Tiền		504.770.435.103	248.645.598.293
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>15.370.299.200</b>	<b>9.370.299.200</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<b>5</b>	15.370.299.200	9.370.299.200
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.997.208.581.827</b>	<b>4.346.133.790.153</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>6</b>	2.315.605.560.886	2.082.256.436.227
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	<b>7</b>	770.828.971.696	778.707.984.142
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	<b>8</b>	920.815.593.620	1.486.210.914.159
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<b>6</b>	(10.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.997.189.521.025</b>	<b>5.004.157.077.769</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.997.189.521.025	5.004.157.077.769
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.274.895.050</b>	<b>21.646.792.488</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.089.012.941	2.177.749.765
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	<b>19</b>	19.185.882.109	14.119.042.723
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	<b>19</b>	-	5.350.000.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>13.818.623.615.954</b>	<b>14.775.239.055.049</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>987.879.766.318</b>	<b>1.294.985.270.759</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	<b>8</b>	987.879.766.318	1.294.985.270.759
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.027.315.346</b>	<b>24.741.439.940</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>11</b>	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	<b>12</b>	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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>64.783.427.072</b>	<b>66.319.546.112</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>743.336.805.838</b>	<b>621.601.146.283</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<b>14</b>	743.336.805.838	621.601.146.283
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>11.071.131.097.959</b>	<b>11.823.691.345.855</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	<b>15</b>	9.851.350.990.959	10.049.985.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	<b>16</b>	1.219.780.107.000	1.773.705.354.896
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>936.465.203.421</b>	<b>943.900.306.100</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	<b>10</b>	931.478.132.866	938.913.235.545
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.987.070.555	4.987.070.555
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.357.437.348.159</b>	<b>24.411.192.612.952</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.716.578.976.182</b>	<b>16.187.453.367.493</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.505.377.079.612</b>	<b>10.660.094.663.493</b>
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		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	3.293.964.165.223	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		23.901.126.134	28.527.658.748
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.211.201.896.570</b>	<b>5.527.358.704.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	8.249.890.246.920	4.237.446.204.000
338	2. Vay dài hạn	22	961.311.649.650	1.289.912.500.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.640.858.371.977</b>	<b>8.223.739.245.459</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>9.640.858.371.977</b>	<b>8.223.739.245.459</b>
411	1. Vốn cổ phần		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 lũy kế đến cuối kỳ trước		1.205.467.913.124	34.131.883.330
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		746.032.316.518	1.194.081.288.053
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.357.437.348.159</b>	<b>24.411.192.612.952</b>

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV - 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	69.466.299.534	29.357.291.685	620.336.699.053	1.519.363.948.614
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(10.583.611.416)	(43.348.479.077)	(76.774.534.977)	(242.092.204.885)
20	3. Lợi nhuận gộp		58.882.688.118	(13.991.187.392)	543.562.164.076	1.277.271.743.729
21	4. Doanh thu tài chính	26	538.842.370.050	12.125.335.337	1.067.579.529.340	1.366.320.543.734
22	5. Chi phí tài chính	26	(112.791.481.535)	(359.904.691.097)	(529.678.482.588)	(870.895.783.699)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(103.900.918.780)	(277.686.919.490)	(474.519.837.753)	(616.934.415.450)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(3.754.829.581)	(4.414.383.857)	(14.470.925.025)	(16.587.960.783)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(66.542.884.791)	(73.084.871.653)	(187.260.778.682)	(254.300.551.236)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		414.635.862.261	(439.269.798.662)	879.731.507.121	1.501.807.991.745
31	9. Thu nhập khác	28	70.179.742.927	845.913	70.344.496.317	116.579.267
32	10. Chi phí khác	28	(8.065.310.409)	(404.759.352)	(21.104.483.422)	(1.034.723.848)
40	11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		62.114.432.518	(403.913.439)	49.240.012.895	(918.144.581)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		476.750.294.779	(439.673.712.101)	928.971.520.016	1.500.889.847.164
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(63.578.065.060)	87.610.644.613	(178.419.203.498)	(306.563.962.999)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	4.987.070.555
60	15. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN		413.172.229.719	(352.063.067.488)	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

Ngày 22 tháng 01 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>476.750.294.779</b>	<b>(439.673.712.101)</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	2.743.993.278	2.930.065.053
03	Trích lập dự phòng		9.000.000.000	-
04	Lỗ (Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	26	165.948.341	(9.749.343.585)
05	(Lãi) Lỗ từ hoạt động đầu tư		(538.842.370.050)	69.550.026.346
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	112.625.533.194	287.978.672.999
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>62.443.399.542</b>	<b>(88.964.291.288)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		2.056.026.628.908	2.826.701.356.622
10	(Tăng) Giảm hàng tồn kho		(16.261.021.433)	9.688.822.626
11	Giảm các khoản phải trả		(184.367.430.474)	(2.170.724.923.018)
12	Tăng chi phí trả trước		(902.045.496)	(2.299.765.098)
14	Tiền lãi vay đã trả		(188.197.077.090)	(158.304.174.558)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(68.853.766.797)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.911.929.132)	(1.962.130.370)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.657.976.758.028</b>	<b>414.134.894.916</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(68.499.272.215)	(761.864.501)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.617.221.000.000)	(527.137.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		549.500.000.000	1.090.355.000.000
27	Lãi tiền gửi nhận được		1.659.791.746	2.748.494.493
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.134.560.480.469)</b>	<b>565.204.629.992</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		671.086.810.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		331.950.006.294	870.377.398.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.073.986.261.240)	(1.618.116.716.201)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(70.949.444.946)</b>	<b>(747.739.318.201)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		452.466.832.613	231.600.206.707
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		52.303.602.490	23.045.391.586
70	Tiền cuối kỳ	4	504.770.435.103	254.645.598.293



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngày 22 tháng 01 năm 2024



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

Điều chỉnh lần 30

Điều chỉnh lần 31

Điều chỉnh lần 32

Điều chỉnh lần 33

Điều chỉnh lần 34

Điều chỉnh lần 35

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

20 tháng 04 năm 2021

17 tháng 05 năm 2021

06 tháng 12 năm 2021

13 tháng 05 năm 2022

31 tháng 05 năm 2022

30 tháng 11 năm 2023

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

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

Hoạt động chính 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Các 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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, 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 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.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có được đầy đủ thông tin 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 Nhóm Công ty.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 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.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu đáng kể), và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**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 kỳ, 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 để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 và 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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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*

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

Doanh thu 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.

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.

*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 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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.770.435.103</b>	<b>254.645.598.293</b>

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

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,5% đến 7,2% mỗi năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS 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 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 Cổ phần Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	125.348.146.750
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	57.500.000.000	112.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Orion	-	16.950.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	117.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega	120.720.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	72.286.337.294	7.645.574.780
Khách hàng khác	42.785.383.640	54.797.021.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.315.605.560.886</b>	<b>2.082.256.436.227</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.305.564.016.511</b>	<b>2.081.214.891.852</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Ông Võ Ngọc Châu	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Khác	20.665.957.122	28.544.969.568
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>770.828.971.696</u></b>	<b><u>778.707.984.142</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>920.815.593.620</b>	<b>1.486.210.914.159</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	840.890.923.660	1.365.258.944.270
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	40.500.000.000
Ông Hoàng Hiệp Dũng	30.000.000.000	30.000.000.000
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)	37.301.573.877	-
Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	1.383.011.700
Công ty Cổ phần TM VTB Trường Phát Lộc	-	45.400.000.000
Khác	10.840.084.383	3.668.958.189
<b>Dài hạn</b>	<b>987.879.766.318</b>	<b>1.294.985.270.759</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	125.392.276.326	272.029.276.326
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (i)	265.070.000.000	265.070.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD HTKT Coinin	128.821.101.412	123.122.876.412
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương	-	46.961.161.441
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	41.577.600.000	41.348.900.000
Ký quỹ, ký cược	4.018.788.580	5.146.056.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	118.307.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.908.695.359.938</u></b>	<b><u>2.781.196.184.918</u></b>

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 210.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 265.070.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (ii) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình ("Tam Bình") và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng ("Tân Hoàng") liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 423.000.000.000 VND vốn góp.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản (*)	4.996.806.162.049	5.003.773.718.793
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.997.189.521.025</u></b>	<b><u>5.004.157.077.769</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 (ii)	877.427.668.950	877.196.187.469
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)	186.057.175.196	240.902.075.230
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	162.370.978.036	111.019.429.830
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (v)	44.155.699.067	52.170.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi)	6.173.691.762	5.126.091.808
Dự án khác	122.782.694.370	119.520.980.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.996.806.162.049</u></b>	<b><u>5.003.773.718.793</u></b>

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

*(ii) Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

*(iii) Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội*

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

*(iv) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh*

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát cho việc đầu tư, phát triển dự án.

*(v) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương*

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

*(vi) Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí bồi thường DA 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>931.478.132.866</b>	<b>938.913.235.545</b>

(\*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.308.225.593	36.876.865.355	42.185.090.948
Mua trong kỳ	75.000.000	-	75.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.299.610.593	5.126.419.538	9.426.030.131
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(4.365.901.237)	(20.827.283.790)	(25.193.185.027)
Khấu hao trong kỳ	(614.419.522)	(5.291.740.956)	(5.906.160.478)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(4.980.320.759)	(26.119.024.746)	(31.099.345.505)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	942.324.356	16.049.581.565	16.991.905.921
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	402.904.834	10.757.840.609	11.160.745.443

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
và ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.820.270.381
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.171.378.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(7.070.736.362)
Hao mòn trong kỳ	(3.882.964.116)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(10.953.700.478)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.749.534.019
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.866.569.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
và ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072

Quyền sử dụng đất với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.472.660.833	2.469.638.542
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.619.324.019	1.641.770.620

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	636.052.046.201	520.489.371.229
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	76.571.393.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>743.336.805.838</b>	<b>621.601.146.283</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt (ii)	-	-	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (iii)	99,5	3.473.659.990.959	99,5	1.871.709.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iv)	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (v)	99	758.835.000.000	99	461.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (vi)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (vii)	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (viii)	94	215.232.000.000	94	187.137.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (Thuyết minh 16)	-	-	51	85.680.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.851.350.990.959</b>		<b>10.049.985.990.959</b>

(i) Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (“Bến Thành - Long Hải”)

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt (“KCN Phát Đạt”)

KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 08 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt sang cổ đông mới, giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong KCN Phát Đạt từ 99,8% xuống 0% và KCN Phát Đạt không còn là công ty con của Công ty.

(iii) Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (“Cao Ốc Bình Dương”)

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 17 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)**

*(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")*

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư 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 Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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 xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này

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

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này

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

BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Ngô Mây 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 BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	49,00	1.117.200.000.000	49,00	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (ii)	-	-	27,86	643.448.247.896
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (iii)	27,00	85.860.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (iv)	49,00	16.720.107.000	49,00	13.057.107.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.219.780.107.000</b>		<b>1.773.705.354.896</b>

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BDS BIDICI")

BDS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BDS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 03 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BDS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")

Sài Gòn - KL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 27,86% quyền sở hữu trong Sài Gòn - KL sang các cổ đông mới, giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sài Gòn - KL từ 27,86% xuống 0% và Sài Gòn - KL không còn là công ty liên kết của Công ty.

(iii) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties ("BDS Commonwealth")

BDS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Commonwealth 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 BDS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iv) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP")

Công trình PDP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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	19.626.474.002
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	18.368.685.780
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	4.053.229.485	14.983.567.015
Công ty Cổ phần DVTM 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
Khác	31.745.106.065	23.558.437.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.378.033.608</u></b>	<b><u>132.325.557.729</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội	-	298.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Vega	-	938.000.000.000
Khác	3.591.009.091	3.363.636.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.591.009.091</u></b>	<b><u>1.239.363.636.364</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải nộp</b>	<b>179.575.332.935</b>	<b>315.020.466.532</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	178.419.203.499	304.279.877.500
Thuế thu nhập cá nhân	1.057.258.764	9.876.484.560
Thuế khác	98.870.672	864.104.472
<b>Phải thu</b>	<b>19.185.882.109</b>	<b>19.469.042.723</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	5.350.000.000
Thuế giá trị gia tăng	19.185.882.109	14.119.042.723
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>160.389.450.826</u></b>	<b><u>295.551.423.809</u></b>

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí chuyển nhượng cổ phần	-	369.046.587.076
Chi phí lãi vay	52.843.277.338	80.319.453.015
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	24.935.352.773
Khác	22.603.966.001	9.436.485.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.382.596.112</u></b>	<b><u>483.737.878.565</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.293.964.165.223</b>	<b>5.807.370.761.020</b>
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)	-	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (i)	990.068.000.000	990.068.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	1.041.172.957.295	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	760.830.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải	160.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Alpha Apus	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	90.278.665.713	30.697.029.268
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	36.294.095.940	101.014.978.082
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	35.713.520.351	46.399.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	9.180.683.457	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	7.595.410.123	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	1.810.287.028	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.600.000.000	26.200.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội (ii)	13.518.255.040	13.518.255.040
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.192.475.478	6.566.095.426
Bà Vũ Quỳnh Hoa	-	5.041.795.563
Khác	29.579.814.798	30.499.951.025
<b>Dài hạn</b>	<b>8.249.890.246.920</b>	<b>4.237.446.204.000</b>
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)	4.557.365.656.616	-
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	1.362.616.204.000	1.362.616.204.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	1.155.125.371.242	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	1.012.234.984.326	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	137.738.737.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	-	2.014.890.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	20.950.000.000	782.054.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.859.292.770	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	-	77.886.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.543.854.412.143</b>	<b>10.044.816.965.020</b>

- (i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2 và Phân khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**22. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.644.466.838.466</b>	<b>349.873.733.751</b>	<b>(2.769.322.596.200)</b>	<b>557.662.700.000</b>	-	<b>782.680.676.017</b>
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	-	-
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
<b>Dài hạn</b>	<b>1.289.912.500.000</b>	<b>519.494.449.650</b>	<b>(312.182.600.000)</b>	<b>(557.662.700.000)</b>	<b>21.750.000.000</b>	<b>961.311.649.650</b>
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)	-	-
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	812.250.000.000	410.000.000.000	(158.634.900.000)	(366.150.000.000)	21.750.000.000	719.215.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.934.379.338.466</b>	<b>869.368.183.401</b>	<b>(3.081.505.196.200)</b>	<b>-</b>	<b>21.750.000.000</b>	<b>1.743.992.325.667</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Vay ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-----------	------------------------------	----------------	----------	-------------------	-------------------

VND

**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 01 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	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
-------------	-----------------	---	---	---	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định**

Khoản vay 1	49.952.676.017	Từ ngày 15 tháng 01 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	9,3	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
-------------	----------------	---	----------------------	-----	--

**TỔNG CỘNG** **335.627.225.667**

Trong đó:

Ngắn hạn	93.530.676.017
Dài hạn	242.096.549.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long</b> Khoản vay 1	60.000.000.000		Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN</b> Khoản vay 1	353.065.100.000		Ngày 03 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties
<b>Ông Đoàn Đức Luyện</b> Khoản vay 1	70.000.000.000		Ngày 07 tháng 1 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	40.000.000.000		Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định 3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Ông Vũ Dương Hiền</b> 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
<b>Ông Vũ Xuân Cường</b> 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
<b>ACA Vietnam Real Estate III LP</b> 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.408.365.100.000</b>	<b>30.000.000</b>				
Trong đó:						
Ngắn hạn	689.150.000.000					
Dài hạn	719.215.100.000					



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay bên khác (tiếp theo)**

<sup>(\*)</sup> Đây là khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng vay chuyển đổi với giá trị 30.000.000 đô la Mỹ (USD) được cho vay bởi ACA Vietnam Real Estate III LP. Khoản vay này được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi công ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cố định 8%/năm trên dư nợ vay thực tế (lãi suất này chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp của nhà thầu nước ngoài nộp tại Việt Nam). Thời hạn khoản vay 3 năm. Thời hạn chuyển đổi: vào tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân được chuyển đổi tối đa 50% giá trị khoản vay và 20 ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản vay được chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay còn lại chưa được chuyển đổi. Giá chuyển đổi, được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong 20 ngày giao dịch liền trước ngày ký hợp đồng vay, là 119.879 VNĐ. Việc điều chỉnh đối với giá chuyển đổi phản ánh các sự kiện pha loãng cổ phần sẽ được xem xét thực hiện khi có phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	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 kỳ	-	-	-	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)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>6.716.462.190.000</b>	<b>71.680.300.000</b>	<b>207.383.584.076</b>	<b>1.228.213.171.383</b>	<b>8.223.739.245.459</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	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 kỳ	-	-	-	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)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>7.388.108.400.000</b>	<b>71.120.900.000</b>	<b>230.128.842.335</b>	<b>1.951.500.229.642</b>	<b>9.640.858.371.977</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	738.810.840	671.646.219
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	738.810.840	671.646.219
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.993.638.701	26.887.653.143
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.472.660.833	2.469.638.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.466.299.534</b>	<b>29.357.291.685</b>

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

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Giá vốn chuyển nhượng đất	-	15.337.305.443
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.964.287.397	26.369.403.014
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.619.324.019	1.641.770.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.583.611.416</b>	<b>43.348.479.077</b>

**26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>538.842.370.050</b>	<b>12.125.335.337</b>
Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con	415.000.000.000	-
Cổ tức từ công ty con	119.542.910.359	-
Lãi tiền gửi	4.299.459.691	2.375.991.752
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	9.749.343.585
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>112.791.481.535</b>	<b>359.904.691.097</b>
Chi phí lãi vay	103.900.918.780	277.686.919.490
Lỗ nhượng bán các khoản đầu tư	-	71.926.018.098
Chi phí phát hành trái phiếu	8.624.614.414	10.291.753.509
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	165.948.341	-
Chi phí tài chính khác	100.000.000	-

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

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.754.829.581</b>	<b>4.414.383.857</b>
Chi phí lương	1.957.121.942	1.509.752.555
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	1.650.475.739	2.659.244.802
Chi phí khác	147.231.900	245.386.500
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>66.542.884.791</b>	<b>73.084.871.653</b>
Chi phí lương	23.301.105.923	36.947.896.961
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.015.080.953	2.201.152.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.560.248.001	21.772.233.092
Chi phí khác	23.666.449.914	12.163.588.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.297.714.372</b>	<b>77.499.255.510</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
<b>Thu nhập khác</b>	<b>70.179.742.927</b>	<b>845.913</b>
Tiền phạt chậm trả	70.179.742.117	-
Thu nhập khác	810	845.913
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.065.310.409</b>	<b>404.759.352</b>
Chi phí khác	8.065.310.409	404.759.352

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế 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 quy 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.

**Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu 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.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

	VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>476.750.294.779</b>	<b>(439.673.712.101)</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>63.578.065.060</b>	<b>(87.610.644.613)</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	183.694.905.236	388.414.037.593
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	63.578.065.060	(87.610.644.613)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(68.853.766.797)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>178.419.203.499</b>	<b>300.803.392.980</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>	<i>178.419.203.499</i>	<i>306.153.392.980</i>
<i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>	<i>-</i>	<i>(5.350.000.000)</i>

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

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

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tiền lãi đầu tư	2.138.400.668
		Tạm ứng phát triển dự án	108.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	2.532.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	14.018.000.000
		Cung cấp dịch vụ	339.400.526
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi tiền vay	17.172.697.365
		Trả lãi vay	3.665.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con đến ngày 15/11/2023	Trả lãi vay	10.419.000.000
		Lãi tiền vay	7.490.700.000
		Cổ tức	119.542.910.359
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	4.960.000.000
		Thu tạm ứng	143.576.000.000
		Cung cấp dịch vụ	186.048.564
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Hoàn tiền mượn	203.056.606.184
		Lãi tiền vay	3.192.475.478
		Trả lãi vay	6.562.249.384
		Góp vốn	1.601.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Hoàn tiền mượn	11.995.436.280
		Lãi tiền vay	1.810.287.028
		Trả lãi vay	1.957.563.720
		Cung cấp dịch vụ	105.225.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.253.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho mượn tiền	23.177.456.066
		Thu tiền cho mượn	15.444.000.000
		Lãi cho vay	532.413.193
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	117.000.000
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.070.397.584.326
		Hoàn tiền mượn	58.162.600.000
		Lãi tiền vay	7.595.410.123
		Cung cấp dịch vụ	864.989.295
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.157.333.771.242
		Hoàn tiền mượn	2.208.400.000
		Lãi tiền vay	9.180.683.457
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	396.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Trả tiền vay	27.037.700.000
		Lãi tiền vay	12.043.111.036
Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	Cổ đông/Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	1.413.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	441.215.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	3.487.942.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>VND</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		276.947.316
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Lãi đầu tư		2.138.400.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		366.552.568
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		277.736.711
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bắc Cường	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		113.644.032
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ		934.188.439
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho mượn tiền		36.461.994.959
		Lãi cho vay		839.578.918
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		128.821.101.412
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		41.577.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		125.392.276.326
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay		90.278.665.713
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay		3.192.475.478
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Lãi đi vay		1.810.287.028
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay		7.595.410.123
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay		9.180.683.457
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền		760.830.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>VND</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay	35.713.520.351	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.362.616.204.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Mượn tiền	137.738.737.966	
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	3.859.292.770	
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.012.234.984.326	
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.155.125.371.242	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	20.950.000.000	
<b><i>Vay và nợ dài hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vay tiền	353.065.100.000	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý IV - 2023	Quý IV - 2022
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	482.988.500	2.178.130.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	-	971.100.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	120.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	122.000.000	120.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	120.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.407.074.999	1.751.093.750
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	735.037.500
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	580.506.250
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	480.775.001	529.125.000
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	826.000.000	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	508.006.250
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	-	465.075.000
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	320.300.000	341.879.167
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	119.783.334	-
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	-	242.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.311.221.834</b>	<b>8.902.152.917</b>

**32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

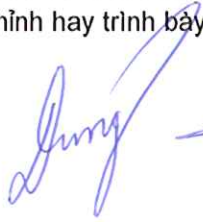
Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	838.038.000.000	866.133.000.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	234.930.000.000	234.930.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	130.279.893.000	133.942.893.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.939.808.698.643</b>	<b>1.879.305.970.512</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

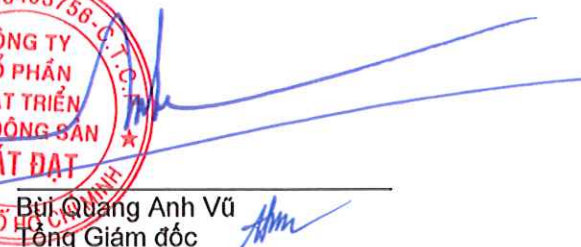
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2024