

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0303493756 cấp ngày 13/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 23/02/2024)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 33./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 4 năm 2024)

Bản cáo bạch này và tài liệu sẽ bổ sung được cung cấp từ ngày .../.../2024, tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Trụ sở chính : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : (028) 3898 6868

Website : <https://www.phatdat.com.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

Trụ sở chính : Tầng 15, Tòa nhà Harec, 4 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : (024) 3248 4820

Website : <https://www.tvs.vn/>

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên : BÙI QUANG ANH VŨ

Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Số điện thoại : (028) 3898 6868

Fax : (028) 3898 8686



NGHỊ QUYẾT

**CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày.....tháng.....năm.....

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");
- Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/06/2023 tại địa chỉ 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sàn Thương, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ



Nguyễn Ai Linh

Điều 1: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

1. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: theo Tờ trình số 05B/TTr-2023 ngày 30/06/2023 của Hội đồng quản trị ("HDQT").
2. Thông qua tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HDQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
3. Thông qua việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công. Giao cho HDQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Trung tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
4. Thông qua việc ủy quyền cho HDQT và đồng ý cho HDQT được quyền giao cho Chủ tịch HDQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
 - Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định;



- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chính sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, HĐQT được toàn quyền thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 96,87 %

Điều 2: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua với các nội dung trên và giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2023.



TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Số: 05B/TTr-2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng
cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 02/06/2023.

Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

- I. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: đính kèm theo tờ trình này.
- II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:
 - 2.1 Việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
 - 2.2 Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công: Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).
 - 2.3 Ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được quyền giao cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;

- Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định;
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chính sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, HĐQT được toàn quyền thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:
Phiếu Biểu quyết

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT

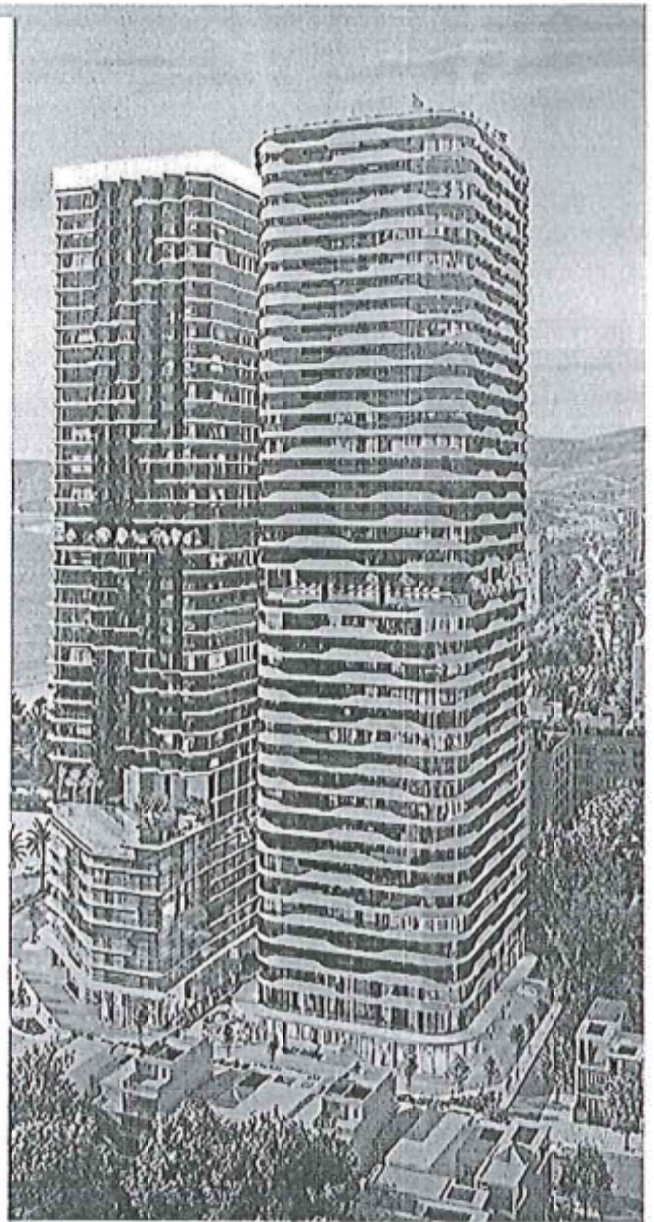
**PHƯƠNG ÁN
CHÀO BÁN THÊM CỔ
PHẦN RA CÔNG CHÚNG
CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU
ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

NĂM 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development



PHATDAT


PHATDAT

PHATDAT

MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN DOANH NGHIỆP	3
II.	CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	3
III.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	3
IV.	RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU.....	3
V.	PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN	3
1.	Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.....	3
1.1.	Phương án chào bán.....	4
1.2.	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:	6
VI.	UỶ QUYÊN	10

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
2. Tên tiếng Anh: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP
3. Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT
4. Sản phẩm yết/ Mã chứng khoán: HOSE / PDR
5. Logo công ty: 
6. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
7. Số GCNĐKDN: 0303493756 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm.
8. Vốn điều lệ dự kiến: 7.388.108.400.000 (Bằng chữ: Bảy ngàn ba trăm tám mươi tám tỷ, một trăm linh tám triệu, bốn trăm ngàn) đồng.
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán: 738.810.840 (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi tám triệu, tám trăm mười ngàn, tám trăm bốn mươi) cổ phiếu.
10. Điện thoại: (028) 2226 6868 Website: <https://www.phatdat.com.vn/>
(Sau đây gọi tắt là "Công ty").

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
3. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
4. Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

III. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để thực hiện các dự án bất động sản theo Mục V.1.2 của phương án này.

IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Việc chào bán thêm cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ có thể gây pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

1.1. Phương án chào bán

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	PDR
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	Tối đa 134.329.243 Cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	Tối đa 1.343.292.430.000 đồng
Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán" (*)) (*) bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay cộng với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán riêng lẻ thành công.	1: 5,5
Tỷ lệ thực hiện quyền	5,5: 1 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua. Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5,5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5,5 quyền mua, mỗi 5,5 quyền mua được mua 01 cổ phiếu chào bán thêm. Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được phân phối hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP
Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm được lập bởi Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán.
Phương thức chào bán	Chào bán theo phương thức thực hiện quyền
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Nguyên tắc xác định giá chào bán	<ul style="list-style-type: none">- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán là 13.776 đồng/cổ phiếu.- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán là 12.233 đồng/cổ phiếu.- Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 10/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu.

	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện cho cổ đông hiện hữu có thể tiếp tục tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	<ul style="list-style-type: none"> - Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án được đề cập trong phương án sử dụng số tiền thu được nêu tại V.1.2.
Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> - Hội đồng quản trị (“HĐQT”) sẽ xem xét bổ sung nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện mục đích của đợt chào bán.
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật. - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 2,88%. - HĐQT phối hợp với VSD trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.
Chuyển nhượng quyền mua	Không được chuyển nhượng quyền mua
Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. - Số cổ phiếu dôi ra do làm tròn, số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua và số cổ phiếu do cổ đông có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định thì Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho HĐQT phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án phân phối số lượng cổ phiếu này cho các đối tượng nêu trên với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Trong trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng còn dư không chào bán hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. - Khi xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền, Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - 1 (một) cổ phiếu

Hạn chế chuyển nhượng	- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua được tự do chuyển nhượng. - Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua) nêu trên thì sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
Điều kiện hủy bỏ đợt chào bán	- Hủy bỏ đợt chào bán trong trường hợp tỷ lệ chào bán thực tế không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.
Thời gian dự kiến chào bán	- Năm 2023 và năm 2024, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	- Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định.

1.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:

1.2.1. Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là: 1.343.292.430.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng*).

1.2.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để thực hiện triển khai các dự án bất động sản của Công ty và Công ty con. Phương án sử dụng cụ thể như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt	132.000.000.000	Năm 2023 và 2024
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt	511.292.430.000	Năm 2023 và 2024
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	400.000.000.000	Năm 2023 và 2024
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	300.000.000.000	Năm 2023 và 2024

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú		
Tổng cộng			1.343.292.430.000	

Nội dung chi tiết thông tin các dự án như sau:

A. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

❖ **Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.**

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).

- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 2 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

❖ **Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.**

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).

- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 9 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

❖ **Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**

- Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Phân khu 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

- Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

B. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh

- Tên Dự án: Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh.
- Thông tin Dự án: Xây dựng khu dân cư, khu dịch vụ thương mại và các công trình công cộng phù hợp nhu cầu phát triển của xã Phước Thuận trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông và gắn kết định hướng phát triển các khu chức năng dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới); hình thành các công trình nhà ở, thương mại - dịch vụ với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện nay và trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Phân Khu NĐT-3, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
 - + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
 - Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng
 - Chi phí tư vấn, thiết kế
 - Chi phí xây dựng
 - + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024

C. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).

- Tên Dự án: Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (GCNĐKDN số: 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 19/11/2019).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển số tiền 400.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây thông qua hình thức góp vốn và/hoặc cho vay để thực hiện Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).
- Thông tin bên nhận khoản vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là công ty mẹ đang sở hữu 94% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.
- Thông tin Dự án: Xây dựng khu thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch và khách sạn cao cấp kết hợp với hạ tầng toàn khu, đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng đáp ứng nhu cầu của khách du lịch và phục vụ sinh hoạt giải trí cho dân cư địa phương đồng thời cải tạo điều kiện kiến trúc cảnh quan môi trường và định hướng phát triển công trình điểm nhấn tại vị trí vàng trung tâm thành phố biển Quy Nhơn.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 1 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
 - + Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho Dự án:

- Chi phí tư vấn, thiết kế.
- Chi phí thi công xây dựng.
- Chi phí quản lý, dịch vụ giai đoạn xây dựng.
- Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu.

+ Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

D. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Chung Cư Bình Dương Tower

❖ Tên Dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long (GCNĐKDN số: 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021)
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (GCNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long.
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
 - + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
 - Chi phí tư vấn, thiết kế.
 - Chi phí cọc thử.
 - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.

+ Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

❖ Tên Dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú (GCNĐKDN số: 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú

thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (GCNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
 - + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
 - Chi phí tư vấn, thiết kế.
 - Chi phí cọc thầu.
 - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.
 - + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

1.2.3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn

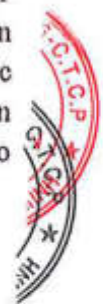
- Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu không đạt được 100% như kế hoạch dự kiến thì HĐQT Công ty sẽ cân nhắc bổ sung vốn còn thiếu thông qua số tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các hình thức huy động vốn khác như vay tín dụng có chi phí hợp lý để đảm bảo nguồn tiền thực hiện đúng mục đích phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện các dự án nêu trên vẫn còn kết dư thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối và sử dụng phần tiền dư vào các hoạt động phù hợp với tình hình hoạt động và kinh doanh thực tế của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

VI. UỶ QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

1. Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
 - Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định.
 - Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số).
 - Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn.
 - Lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết; cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất.
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
2. Lập hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng khoán và đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam sau khi kết thúc đợt chào bán.
 3. Thực hiện các thủ tục thay đổi vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt chào bán.
 4. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế hợp lệ của đợt chào bán và sẽ báo cáo cho ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất.
 5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.



QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

"V/v: Thông qua triển khai các nội dung chi tiết về Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ"

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 của Công ty;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ("HĐQT") số 03/2024/HĐQT-BBH ngày 01/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua các nội dung chi tiết về Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023, cụ thể như sau:

1. Phương án chào bán

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	PDR
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	134.329.243 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	1.343.292.430.000 đồng
Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm chào bán)	1: 5,5
Tỷ lệ thực hiện quyền	5,5: 1 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua. Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5,5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5,5 quyền mua, mỗi 5,5 quyền mua được mua 01 cổ phiếu chào bán thêm.

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



Nguyễn Ái Linh

	Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được phân phối hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP																																																						
Đối tượng chào bán	<p>Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm được lập bởi Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (không bao gồm 7 cổ đông cam kết từ chối (không hủy ngang) thực hiện các quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 được hình thành nên từ số lượng cổ phiếu đã mua thành công trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 của Công ty.</p> <p>Thông tin cụ thể của 7 cổ đông đã đặt mua thành công trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ và cam kết từ chối thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023, cụ thể như sau:</p>																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Stt</th> <th>Danh sách nhà đầu tư</th> <th>Số CMND/CCCD</th> <th>Số lượng cổ phiếu sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ</th> <th>Tỷ lệ sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ (%)</th> <th>Tỷ lệ sở hữu (%) đến ngày 29/12/2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Trần Tuấn Anh</td> <td>034088006257</td> <td>500.000</td> <td>0,07</td> <td>0,07</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Đỗ Hải Đăng</td> <td>013370593</td> <td>1.500.000</td> <td>0,20</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Phạm Thanh Điền</td> <td>060073000105</td> <td>25.000.000</td> <td>3,38</td> <td>3,38</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Nguyễn Trà Giang</td> <td>051070000333</td> <td>7.164.621</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Nguyễn Thanh Phong</td> <td>030073006868</td> <td>30.000.000</td> <td>4,06</td> <td>4,06</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Vũ Thu Thủy</td> <td>008185012007</td> <td>1.500.000</td> <td>0,20</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Hà Anh Tùng</td> <td>001081000610</td> <td>1.500.000</td> <td>0,20</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">TỔNG CỘNG</td> <td>67.164.621</td> <td>9,09</td> <td>9,11</td> </tr> </tbody> </table>	Stt	Danh sách nhà đầu tư	Số CMND/CCCD	Số lượng cổ phiếu sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ	Tỷ lệ sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ (%)	Tỷ lệ sở hữu (%) đến ngày 29/12/2023	1	Trần Tuấn Anh	034088006257	500.000	0,07	0,07	2	Đỗ Hải Đăng	013370593	1.500.000	0,20	0,20	3	Phạm Thanh Điền	060073000105	25.000.000	3,38	3,38	4	Nguyễn Trà Giang	051070000333	7.164.621	0,97	1,00	5	Nguyễn Thanh Phong	030073006868	30.000.000	4,06	4,06	6	Vũ Thu Thủy	008185012007	1.500.000	0,20	0,20	7	Hà Anh Tùng	001081000610	1.500.000	0,20	0,20	TỔNG CỘNG			67.164.621	9,09	9,11
Stt	Danh sách nhà đầu tư	Số CMND/CCCD	Số lượng cổ phiếu sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ	Tỷ lệ sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ (%)	Tỷ lệ sở hữu (%) đến ngày 29/12/2023																																																		
1	Trần Tuấn Anh	034088006257	500.000	0,07	0,07																																																		
2	Đỗ Hải Đăng	013370593	1.500.000	0,20	0,20																																																		
3	Phạm Thanh Điền	060073000105	25.000.000	3,38	3,38																																																		
4	Nguyễn Trà Giang	051070000333	7.164.621	0,97	1,00																																																		
5	Nguyễn Thanh Phong	030073006868	30.000.000	4,06	4,06																																																		
6	Vũ Thu Thủy	008185012007	1.500.000	0,20	0,20																																																		
7	Hà Anh Tùng	001081000610	1.500.000	0,20	0,20																																																		
TỔNG CỘNG			67.164.621	9,09	9,11																																																		
Phương thức chào bán	Chào bán theo phương thức thực hiện quyền																																																						
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu																																																						
Nguyên tắc xác định giá chào bán	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán là 13.776 đồng/cổ phiếu. - Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán là 12.233 đồng/cổ phiếu. - Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 20/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu. 																																																						

	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện cho cổ đông hiện hữu có thể tiếp tục tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	<ul style="list-style-type: none"> - Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án được đề cập trong phương án sử dụng số tiền thu được nêu tại điểm 2.2 Khoản 2 Điều 1 Quyết định này.
Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> - HĐQT sẽ xem xét bổ sung nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện mục đích của đợt chào bán.
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật. - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo danh sách chốt ngày 29/12/2023 là 7,03%. - HĐQT phối hợp với VSDC trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.
Chuyển nhượng quyền mua	Không được chuyển nhượng quyền mua
Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. - Số cổ phiếu dư do làm tròn, số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua và số cổ phiếu do cổ đông có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua), đảm bảo việc phân phối cổ phiếu này đáp ứng tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án phân phối số lượng cổ phiếu này cho các đối tượng nêu trên với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Trong trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng còn dư không chào bán hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. - Khi xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền, Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - 1 (một) cổ phiếu

49375
CÔNG TY
PHÂN
AT TRIỂN
ĐỘNG SĨ
HẠT ĐẠT
HỒ HỘ CH

Hạn chế chuyển nhượng	- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua được tự do chuyển nhượng. - Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua) nêu trên thì sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
Điều kiện hủy bỏ đợt chào bán	- Hủy bỏ đợt chào bán trong trường hợp tỷ lệ chào bán thực tế không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.
Thời gian dự kiến chào bán	- Năm 2024, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	- Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định.

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:

2.1. Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là: 1.343.292.430.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ hai trăm chín mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

2.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để thực hiện triển khai các dự án bất động sản của Công ty và Công ty con.

Phương án sử dụng cụ thể như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Hình thức đầu tư dự kiến cho Công ty con	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		132.000.000.000	Năm 2024
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		511.292.430.000	Năm 2024
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)	Công ty Cổ Phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	Cho vay	400.000.000.000	Năm 2024

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Hình thức đầu tư dự kiến cho Công ty con	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Cho vay	300.000.000.000	Năm 2024
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Cho vay		
Tổng cộng				1.343.292.430.000	

Số tiền thu được dự kiến phân bổ cho từng hạng mục dự án chi tiết như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền phân bổ (VND)
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Phân khu 2	Chi phí xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống điện, nước)
		Phân khu 9	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	181.292.430.000
		Chi phí xây dựng, san lấp mặt bằng	330.000.000.000
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)	Chi phí tư vấn, thiết kế	13.178.000.000
		Chi phí thi công xây dựng	382.661.000.000
		Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu	4.161.000.000
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Chi phí thiết kế, thi công cọc thử	22.887.000.000
		Chi phí thi công xây dựng	127.113.000.000
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Chi phí thiết kế, thi công cọc thử	24.524.000.000
		Chi phí thi công xây dựng	125.476.000.000
Tổng cộng			1.343.292.430.000

2.3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn

- Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu không đạt được 100% như kế hoạch dự kiến thì HĐQT Công ty sẽ cân nhắc bổ sung vốn còn thiếu thông qua số tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các hình thức huy động vốn khác như vay tín dụng có chi phí hợp lý để đảm bảo nguồn tiền thực hiện đúng mục đích phát hành đã được ĐHCĐ thông qua, cụ thể như sau:
 - + Đối với nguồn tiền dự kiến huy động từ vay tín dụng: bổ sung thông qua việc tìm kiếm nguồn tài trợ từ các ngân hàng như Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank),... để tài trợ tín dụng cho các Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2; Dự án Khu Dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh; Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).
 - + Ngoài ra, Công ty có thể sử dụng dòng tiền thu được từ hoạt động bán hàng của từng dự án để bổ sung vốn còn thiếu nếu cần thiết.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện các dự án nêu trên vẫn còn kết dư thì ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối và sử dụng phần tiền dư vào các mục đích phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ tại cuộc họp gần nhất.

Điều 2: HĐQT đồng ý giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT và/hoặc Ông Bùi Quang Anh Vũ - Tổng Giám đốc toàn quyền quyết định và chỉ đạo triển khai thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế sao cho việc thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.



Điều 3: Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bộ phận có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Lưu: Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----- *** -----

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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



Nguyễn Ai Linh

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2023



Vertical red stamp on the right margin with the text 'M.S.D.N' and a star symbol.

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I	1
ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	1
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	1
CHƯƠNG II	2
THÔNG TIN CHUNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY ..	2
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.	2
Điều 3. Dấu của doanh nghiệp	3
Điều 4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty	3
CHƯƠNG III	4
MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	4
Điều 5. Mục tiêu hoạt động của Công ty.....	4
Điều 6. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty	6
CHƯƠNG IV	7
VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN	7
Điều 7. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	7
Điều 8. Chứng nhận cổ phiếu.....	7
Điều 9. Chứng chỉ chứng khoán khác	7
Điều 10. Chuyển nhượng cổ phần.....	8
Điều 11. Thừa kế cổ phần.....	8
Điều 12. Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	8
CHƯƠNG V	8
CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT	8
Điều 13. Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát	8
CHƯƠNG VI	8
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	8
Điều 14. Quyền của cổ đông	8
Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông	10
Điều 16. Đại hội đồng cổ đông.....	11
Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	12
Điều 18. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông.....	14
Điều 19. Thay đổi các quyền.....	14
Điều 20. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông	15
Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.....	16
Điều 22. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	16
Điều 23. Hình thức thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 24. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua.....	18
Điều 25. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.....	19
Điều 26. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông	20
Điều 27. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.....	21
CHƯƠNG VII	21
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	21
Điều 28. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị.....	21
Điều 29. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị	23
Điều 30. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	24
Điều 31. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	25
Điều 32. Cuộc họp và Biên bản họp của Hội đồng quản trị.....	25
Điều 33. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị	27
Điều 34. Văn phòng Hội đồng quản trị và các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị	28

Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty.....	29
CHƯƠNG VIII.....	29
ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	29
Điều 36. Thành phần Ủy ban kiểm toán.....	29
Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ủy ban kiểm toán.....	30
Điều 38. Ứng cử, đề cử thành viên Ủy ban kiểm toán.....	30
Điều 39. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán.....	30
Điều 40. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.....	30
CHƯƠNG IX.....	31
TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP.....	31
Điều 41. Tổ chức bộ máy quản lý.....	31
Điều 42. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc.....	31
Điều 43. Người điều hành doanh nghiệp.....	32
CHƯƠNG X.....	32
TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP.....	32
Điều 44. Giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này.....	32
Điều 45. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	33
Điều 46. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....	34
CHƯƠNG XI.....	34
QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY.....	34
Điều 47. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	34
CHƯƠNG XII.....	35
CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....	35
Điều 48. Công nhân viên và công đoàn.....	35
CHƯƠNG XIII.....	35
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN.....	35
Điều 49. Năm tài chính.....	35
Điều 50. Chế độ kế toán.....	35
Điều 51. Tài Khoản ngân hàng.....	36
CHƯƠNG XIV.....	36
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....	36
Điều 52. Phân phối lợi nhuận.....	36
CHƯƠNG XV.....	36
BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	36
Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý.....	37
Điều 54. Báo cáo thường niên.....	37
CHƯƠNG XVI.....	37
KIỂM TOÁN CÔNG TY.....	37
Điều 55. Kiểm toán.....	37
CHƯƠNG XVII.....	37
QUẢN LÝ CÁC CÔNG TY CON.....	37
Điều 56. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty đối với các Công ty con.....	37
Điều 57. Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con.....	38
Điều 58. Giao dịch liên kết giữa Công ty và các Công ty con.....	39
Điều 59. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và cổ phần của Công ty tại tổ chức khác.....	39
CHƯƠNG XVIII.....	39
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ.....	39

1011

1011

1011

Điều 60. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....	39
CHƯƠNG XIX.....	40
GIẢI THỂ CÔNG TY.....	40
Điều 61. Giải thể Công ty.....	40
Điều 62. Thanh lý.....	40
CHƯƠNG XX.....	40
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....	40
Điều 63. Điều lệ Công ty.....	40
CHƯƠNG XXI.....	41
NGÀY HIỆU LỰC.....	41
Điều 64. Ngày hiệu lực.....	41

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
2. Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
3. Căn cứ Điều lệ mẫu áp dụng đối với Công ty đại chúng ban hành kèm theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
4. Điều lệ này được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

CHƯƠNG I

ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:
 - a. “Luật Chứng khoán” là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
 - b. “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
 - c. “Nghị định 155” là Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
 - d. “Sở giao dịch chứng khoán” là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;
 - e. “Công ty” là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
 - f. “Điều lệ” là điều lệ này;
 - g. “Ngày thành lập” là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
 - h. “Thời hạn hoạt động” là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ này;
 - i. “Cổ đông” là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của công ty cổ phần;
 - j. “Cổ đông lớn” là cổ đông được quy định tại Khoản 18, Điều 4 của Luật Chứng khoán;
 - k. “Vốn có quyền biểu quyết” là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - l. “Vốn điều lệ” là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 của Điều lệ này; và
 - m. “Người quản lý doanh nghiệp” là người quản lý Công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc;

- n. “Người điều hành doanh nghiệp” là Tổng Giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm;
 - o. “Người có liên quan” là cá nhân, tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 46 Điều 4 của Luật Chứng khoán;
 - p. “Người nội bộ” là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm tùy từng thời điểm; thành viên Ban kiểm toán nội bộ; người phụ trách quản trị Công ty, người được ủy quyền công bố thông tin.
 - q. “Việt Nam” là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.
 3. Các tiêu đề Chương, Điều của Điều lệ này được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.
 4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

CHƯƠNG II

THÔNG TIN CHUNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty
Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Tên tiếng Anh : PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP
Tên viết tắt : CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT
2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.
3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:
Địa chỉ : Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại : 028 2226 6868
Fax : 028 2226 8686
E-mail : info@phatdat.com.vn
Website : www.phatdat.com.vn

Tùy theo nhu cầu hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị có thể đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định thay đổi vị trí trụ sở chính của Công ty theo các quy định tại Điều lệ và pháp luật hiện hành.

4. Công ty có thể thành lập các công ty con, chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.
5. Thời hạn hoạt động của Công ty sẽ bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

Điều 3. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.
2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty.
3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có hai (02) người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.
2. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm sau đây:
 - a. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty;
 - b. Trung thành với lợi ích của Công ty; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; và
 - c. Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho Công ty về doanh nghiệp mà người đại diện theo pháp luật và người có liên quan của người đại diện theo pháp luật làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
4. Từng người đại diện theo pháp luật của Công ty có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, các quy chế và/hoặc quy định nội bộ của Công ty tùy từng thời điểm.
5. Công ty bảo đảm luôn có ít nhất một (01) người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam. Khi chỉ còn lại một (01) người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam thì người này khi xuất cảnh khỏi Việt Nam phải ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân khác cư trú tại Việt Nam thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật. Trường hợp này, người đại diện theo pháp luật vẫn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đã ủy quyền.
6. Trường hợp hết thời hạn ủy quyền theo Khoản 5 của Điều này mà người đại diện theo pháp luật của Công ty chưa trở lại Việt Nam và không có ủy quyền khác thì người được ủy quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật trong phạm vi đã ủy quyền cho đến khi người đại diện theo pháp luật của Công ty trở lại làm việc tại Công ty hoặc cho đến khi Hội đồng quản trị quyết định cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.
7. Trường hợp Công ty chỉ còn một (01) người đại diện theo pháp luật và người này vắng mặt tại Việt Nam quá ba mươi (30) ngày mà không ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc chết, mất tích, đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, bị hạn

chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì Hội đồng quản trị cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.

8. Tòa án, cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng khác có quyền chỉ định người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III

MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 5. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Mua bán nhà ở. Cho thuê nhà, kho, bãi đậu xe.	6810 (Chính)
2.	Xây dựng nhà để ở	4101
3.	Xây dựng nhà không để ở	4102
4.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
5.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
6.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Sàn giao dịch bất động sản. Định giá bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn pháp luật). Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản	6820
7.	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Môi giới thương mại	7490
8.	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư, lập dự án (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
9.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. (không hoạt động tại trụ sở)	0810
10.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)	5510
11.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở)	5610

12.	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Mua bán xe ô tô	4511
13.	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán thiết bị, máy móc, vật tư ngành xây dựng	4752
14.	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất	4753
15.	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán hàng kim khí điện máy	4759
16.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
17.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
18.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện Công trình Dân dụng - Công nghiệp. Lập dự án đầu tư. Quản lý dự án. Lập dự toán và tổng dự toán công trình. Tư vấn đấu thầu	7110
19.	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131
20.	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
21.	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
22.	Trồng cây ăn quả	0121
23.	Trồng cây cao su	0125
24.	Trồng cây cà phê	0126
25.	Trồng cây chè	0127
26.	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128
27.	Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở)	0146
28.	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp (không hoạt động tại trụ sở)	0150
29.	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi	0162
30.	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	0163
31.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

32.	Phá dỡ	4311
33.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
34.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
35.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322
36.	Khai thác gỗ (không hoạt động tại trụ sở)	0220
37.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến	4663
38.	Xử lý hạt giống để nhân giống	0164
39.	Săn bắt, đánh bắt và hoạt động dịch vụ có liên quan	0170
40.	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210
41.	Sản xuất điện Chi tiết: Sản xuất thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời, điện khác. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)	3511
42.	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng	3512

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

- a. Trở thành tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam;
- b. Kiến tạo những không gian sống hiện đại, gia tăng giá trị nhằm thỏa mãn cao nhất nhu cầu khách hàng, phù hợp với quá trình phát triển đô thị; và
- c. Chú trọng phát triển bền vững nhằm mang lại lợi ích cao nhất và lâu dài cho cổ đông, nhân viên và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Điều 6. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

1. Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của luật đầu tư, và pháp luật chuyên ngành liên quan.
2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác mà pháp luật không cấm, được Đại hội đồng cổ đông thông qua và thực hiện thủ tục theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG IV VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN

Điều 7. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm thông qua Điều lệ này là **6.716.462.190.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu nghìn bảy trăm mười sáu tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn đồng). Vốn điều lệ của Công Ty được chia thành **671.646.219** (Sáu trăm bảy mươi một triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm mười chín) cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/một cổ phần.
2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông được quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần, bao gồm cổ phần phổ thông và các loại cổ phần ưu đãi khác, sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Công ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) cổ phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức đã bán theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.
6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.
7. Cổ phần phổ thông được dùng làm tài sản cơ sở để phát hành chứng chỉ lưu ký không có quyền biểu quyết được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1, Điều 121 của Luật Doanh nghiệp.
3. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo các quy định của Công ty hoặc trong thời hạn chín mươi (90) ngày, hoặc có thể lâu hơn theo điều Khoản phát hành quy định, kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó, và cổ đông chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty. Đề nghị của cổ đông phải được lập thành văn bản, và bao gồm các nội dung sau đây:
 - a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác; và
 - b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 9. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 10. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo các quy định của pháp luật.

Điều 11. Thừa kế cổ phần

Việc thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Khoản 3, và Khoản 4, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và pháp luật dân sự. Các cá nhân, tổ chức nhận cổ phần được nhận thừa kế theo quy định chỉ trở thành cổ đông theo Khoản 6, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp.

Điều 12. Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

1. Công ty phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo các quy định được Đại hội đồng cổ đông thông qua, miễn là tổng số cổ phiếu phát hành theo chương trình trong mỗi mười hai (12) tháng không được vượt quá năm phần trăm (5%) tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.
2. Đại hội đồng cổ đông hoặc Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quy định về tiêu chuẩn, danh sách người lao động đủ điều kiện tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng, thời gian thực hiện, quy trình thực hiện, và điều kiện thu hồi, chuyển nhượng loại cổ phiếu này.
3. Công ty phải đáp ứng các điều kiện và quy định của pháp luật khi phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.
4. Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian do Đại hội đồng cổ đông quyết định phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

CHƯƠNG V

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 13. Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

- a. Đại hội đồng cổ đông;
- b. Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị; và
- c. Tổng Giám đốc.

Công ty bảo đảm số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị tối thiểu đáp ứng quy định pháp luật và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý, điều hành Công ty.

CHƯƠNG VI

CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 14. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông của Công ty là những tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một (01) hoặc nhiều cổ phần của Công ty. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các Khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.
2. Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức tại Công ty là cá nhân được ủy quyền bằng văn bản nhân danh tổ chức đó thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật có liên quan. Văn bản cử người đại diện theo ủy quyền phải có đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật, thông báo cho Công ty, và chỉ có hiệu lực đối với Công ty kể từ ngày Công ty nhận được văn bản.

Trường hợp có nhiều người đại diện theo ủy quyền thì cổ đông là tổ chức phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện theo ủy quyền. Nếu cổ đông là tổ chức không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

Trường hợp cổ đông là tổ chức được tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản thì tổ chức kế thừa sẽ tiếp nhận quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ của cổ đông là tổ chức đó sau khi gửi cho Công ty văn bản đề nghị thay thế người đại diện theo ủy quyền, đồng thời gửi kèm các văn bản pháp lý theo pháp luật quy định về việc sáp nhập, chia, tách, hợp nhất hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của tổ chức đó.

3. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:
 - a. Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết, mỗi cổ phần phổ thông có một (01) phiếu biểu quyết, trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định;
 - b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty tại thời điểm Công ty phát hành cổ phần mới;
 - d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 120, và Khoản 1, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 - e. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết, và yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;
 - f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty tại thời điểm Công ty quyết định giải thể hoặc phá sản;
 - h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 của Luật Doanh nghiệp;
 - i. Được đối xử bình đẳng về các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với mỗi cổ phần của cùng một loại. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;
 - j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;
 - k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình;

- l. Đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp; và
 - m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:
- a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3, Điều 115 và Điều 140 của Luật Doanh nghiệp;
 - b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;
 - c. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là ba (3) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp; và
 - d. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
5. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị thực hiện như sau:
- a. Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông; và
 - b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản này được quyền đề cử một (1) hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị và các cổ đông khác đề cử.
6. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu ít nhất một phần trăm (1%) tổng số cổ phần phổ thông có quyền tự mình hoặc nhân danh Công ty khởi kiện trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm liên đới đối với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc để yêu cầu hoàn trả lợi ích hoặc bồi thường thiệt hại cho Công ty hoặc người khác trong các trường hợp mà pháp luật cho phép.

Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.
2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại Khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các Khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
3. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
4. Chấp hành nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.
6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; hoặc
 - đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ Công ty.
7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a. Vi phạm pháp luật;
 - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; và
 - c. Thanh toán các Khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.
8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ này, và các quy chế nội bộ của Công ty.

Điều 16. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một (1) lần và trong thời hạn bốn (4) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (6) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.
2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các Khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.
3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:
 - a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
 - b. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
 - c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2, Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông của cổ đông hoặc

nhóm cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, có đầy đủ nội dung, và đáp ứng hình thức theo quy định của pháp luật; hoặc

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại điểm b, Khoản 3 của Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c, Khoản 3 của Điều này;

Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, Khoản 4 của Điều này thì Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị phải bồi thường thiệt hại phát sinh cho Công ty;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, Khoản 4 của Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c, Khoản 3 của Điều này có quyền đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

c. Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 2, 4, và 5, Điều 140 của Luật Doanh nghiệp.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- b. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- c. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- d. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- e. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;
- f. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
- g. Chào bán cổ phần riêng lẻ cho đối tác chiến lược; chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP);
- h. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- i. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- j. Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

- k. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
 - l. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị;
 - m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết; và
 - n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.
2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:
- a. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
 - b. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
 - c. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
 - d. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
 - d. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;
 - e. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
 - f. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;
 - g. Chào bán cổ phần riêng lẻ cho đối tác chiến lược; chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP); và
 - h. Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - i. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - j. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
 - k. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị; báo cáo của thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của Ủy ban kiểm toán, kết quả giám sát, đánh giá các hoạt động tại Công ty;
 - l. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị;
 - m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;
 - n. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - o. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
 - p. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại Khoản 1, Điều 167 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
 - q. Chấp thuận các giao dịch quy định tại Khoản 4, Điều 293 của Nghị định 155;

- r. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.
3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
4. Trừ khi phạm điều cấm theo quy định pháp luật Việt Nam, Đại hội đồng cổ đông có thể ủy quyền và/hoặc giao quyền cho Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện một hoặc một số quyền và/hoặc nhiệm vụ của mình. Nội dung ủy quyền và/hoặc giao quyền phải được xác định rõ ràng và cụ thể.

Điều 18. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại Khoản 3, Điều 144 của Luật Doanh nghiệp.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Cá nhân, tổ chức được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty.

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:
- a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
 - b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền; hoặc
 - c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều Khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 19. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (2) cổ đông, hoặc đại diện theo ủy quyền của họ, và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó, không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần, có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp

của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kfn. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 20, Điều 21, và Điều 22 của Điều lệ này.
4. Trừ khi các điều Khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 20. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 16 của Điều lệ này.
2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:
 - a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;
 - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;
 - c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;
 - d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;
 - đ. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;
 - e. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp; và
 - f. Các công việc khác phục vụ đại hội.
3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi một (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ. Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại cuộc họp được gửi cho các cổ đông và/hoặc đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:
 - a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
 - b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị;
 - c. Phiếu biểu quyết; và
 - d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 của Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất ba (3) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.
5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại Khoản 4 của Điều này, trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do chậm nhất hai (2) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
 - a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại Khoản 4 của Điều này;
 - b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (5%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 của Điều lệ này;
 - c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông; hoặc
 - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại Khoản 4 của Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 của Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 1 của Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ ba mươi ba phần trăm (33%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 2 của Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 22. Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:
 - a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại cuộc họp, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số

thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp; và

- b. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại cuộc họp ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:
- a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
 - b. Trừ trường hợp quy định tại điểm a của Khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
 - c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp; và
 - d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.
3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.
4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
- a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp; và
 - c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự hoặc tiếp tục tham dự cuộc họp. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.
5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.
6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
- a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác; hoặc
 - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển

bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá ba (3) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:
 - a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết; hoặc
 - c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại Khoản 8 của Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.
10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 3, Điều 273 của Nghị định 155.

Điều 23. Hình thức thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.
2. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 25 Điều lệ này, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:
 - a. Định hướng phát triển công ty;
 - b. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
 - c. Tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trừ lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

Điều 24. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Điều lệ này và các Khoản 3, 4 và 6 Điều 148 của Luật Doanh nghiệp:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản trị, kiểm soát Công ty;
 - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trừ lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; hoặc
 - e. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Điều lệ này và các Khoản 1, 3, 4 và 6 Điều 148 của Luật Doanh nghiệp.
3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng một trăm phần trăm (100%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 25. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:
 - a. Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ Công ty;
 - b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; và
 - d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 141 của Luật Doanh nghiệp. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 20 của Điều lệ này.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Mục đích lấy ý kiến;
 - c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
 - d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
 - đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
 - e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời; và
 - f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:
 - a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

- b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu; và
 - c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến, giám sát của thành viên Ủy ban kiểm toán hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
 - c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số phiếu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
 - d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
 - d. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; và
 - e. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

- 6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.
- 7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
- 8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 26. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

- 1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
 - d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
 - d. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

- e. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
 - f. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
 - g. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng; và
 - h. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.
2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
 3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
 4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi đến tất cả cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp bằng hình thức gửi thư hoặc đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty.
 5. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 27. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

1. Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án, Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 24 của Điều lệ này; hoặc
 - b. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.
2. Trường hợp nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bị yêu cầu hủy bỏ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nghị quyết đó vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi quyết định hủy bỏ nghị quyết đó của Tòa án, Trọng tài có hiệu lực, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

CHƯƠNG VII HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 28. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có từ năm (05) đến chín (09) thành viên. Số lượng cụ thể do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại từng thời kỳ.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (5) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một (1) cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.
3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị. Số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo quy định pháp luật về chứng khoán và các quy định pháp luật liên quan khác (nếu có).
4. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.
5. Số lượng, tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị được quy định theo Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 của Luật Doanh nghiệp; Điều 275, 276 Nghị định 155 và các quy chế nội bộ của Công ty.
6. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế trong các trường hợp sau:
 - a. Các trường hợp miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị:
 - i. Không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Khoản 5 Điều này của Điều lệ này;
 - ii. Có đơn từ chức và được chấp thuận;
 - iii. Chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; hoặc
 - iv. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
 - b. Các trường hợp bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị:
 - i. Không tham gia các hoạt động của Hội đồng quản trị trong sáu (6) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
 - ii. Bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;
 - iii. Không hoàn thành công việc, nhiệm vụ được phân công;
 - iv. Vi phạm các quy định tại các quy chế nội bộ của Công ty, và quy định của pháp luật;
 - v. Cung cấp thông tin cá nhân sai nghiêm trọng khi gửi cho Công ty với tư cách là ứng viên Hội đồng quản trị; hoặc
 - vi. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
7. Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, hoặc thay thế theo quy định tại Điều này, Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
8. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, trường hợp bất khả kháng không tham dự được, thành viên Hội đồng quản trị phải báo cáo bằng văn bản với Hội đồng quản trị.

Điều 29. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
2. Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:
 - a. Quyết định chiến lược kinh doanh, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - b. Quyết định chiến lược phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
 - c. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
 - d. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
 - e. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
 - đ. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;
 - f. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
 - g. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
 - h. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
 - i. Thông qua việc đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - j. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ trường hợp hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 138, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp. Thông qua các hợp đồng, giao dịch được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp;
 - k. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị. Bỏ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp, và Người quản lý quan trọng khác của Công ty (ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông). Cử người đại diện theo ủy quyền ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
 - l. Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
 - m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
 - n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

- o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
 - p. Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty; quyết định Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của Công ty;
 - q. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của Công ty;
 - r. Đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
 - s. Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty;
 - t. Giám sát và ngăn ngừa xung đột lợi ích của các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác, bao gồm việc sử dụng tài sản Công ty sai mục đích và lạm dụng các giao dịch với bên liên quan;
 - u. Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty;
 - v. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác của Công ty;
 - w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.
3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 của Nghị định 155.
4. Trừ khi phạm điều cấm theo quy định pháp luật Việt Nam, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền và/hoặc giao quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc thực hiện một số quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị. Nội dung ủy quyền và/hoặc giao quyền phải được xác định rõ ràng và cụ thể.

Điều 30. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:
- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
 - b. Trình độ chuyên môn;
 - c. Quá trình công tác;
 - d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
 - d. Lợi ích có liên quan đến Công ty và các bên có liên quan của Công ty; và
 - e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan đến công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử, ứng cử người vào Hội đồng quản trị.
3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại Khoản 5 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm chức danh Tổng Giám đốc của Công ty.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
 - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
 - c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
 - đ. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; và
 - e. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty, và các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.
4. Trường hợp Chủ tịch hoặc các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.
5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một trong số các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị, với thời hạn ủy quyền không quá sáu (6) tháng và Chủ tịch Hội đồng quản trị phải giám sát, chịu trách nhiệm về những công việc mà người được ủy quyền thực hiện. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 32. Cuộc họp và Biên bản họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (7) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu thành viên Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý một (1) lần và có thể họp bất thường.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a. Có đề nghị của thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
 - b. Có đề nghị của Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm (5) người quản lý khác;
 - c. Có đề nghị của ít nhất hai (2) thành viên Hội đồng quản trị; hoặc
 - d. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.
4. Đề nghị của các đối tượng quy định tại Khoản 3 của Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (7) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của các đối tượng quy định tại Khoản 3 của Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.
6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là ba (3) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.
7. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ ba phần tư (3/4) tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại Khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (7) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp. Trong trường hợp cuộc họp Hội đồng quản trị lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành, cuộc họp Hội đồng quản trị lần thứ ba sẽ được triệu tập trong thời hạn năm (5) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai.
8. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại Khoản 10 của Điều này;
 - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; hoặc
 - đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
9. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là một (1) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

10. Thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.
11. Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Thời gian, địa điểm họp;
 - c. Mục đích, chương trình và nội dung họp;
 - d. Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;
 - e. Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;
 - f. Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;
 - g. Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - h. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; và
 - i. Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại Khoản 12 của Điều này.
12. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm a, b, c, d, e, f, g, h Khoản 11 của Điều này thì biên bản này có hiệu lực.
13. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.
14. Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
15. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
16. Cổ đông của Công ty có quyền yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua trái với quy định của pháp luật, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ gây thiệt hại cho Công ty. Trong trường hợp này, các thành viên tán thành thông qua nghị quyết, quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó, và phải đền bù thiệt hại cho Công ty; thành viên phản đối thông qua nghị quyết, quyết định đó được miễn trừ trách nhiệm.
17. Biên bản họp, nghị quyết Hội đồng quản trị, và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 33. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng và lợi ích khác cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc, thưởng và lợi ích khác. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định.
3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một Khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.
6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 34. Văn phòng Hội đồng quản trị và các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập ban/tiểu ban trực thuộc để phụ trách về quản trị Công ty, chiến lược, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của ban/tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định. Trong đó số lượng thành viên của tiểu ban đảm bảo có tối thiểu là ba (3) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị.
2. Nhằm đảm bảo cho hoạt động của Hội đồng quản trị chặt chẽ và hiệu quả, Hội đồng quản trị thành lập Văn phòng Hội đồng quản trị để được hỗ trợ, tham mưu và tổ chức triển khai các công việc và/hoặc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:
 - a. Quản trị Công ty;
 - b. Quản lý nguồn nhân lực;
 - c. Tài chính kế toán;
 - d. Quản lý rủi ro;
 - e. Chỉ tiêu phát triển bền vững: môi trường, xã hội và quản trị Công ty;
 - f. Các vấn đề khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
3. Cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ, nghĩa vụ và quyền hạn của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban do Hội đồng quản trị quy định cụ thể tại Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban, các quy chế quản lý nội bộ và/hoặc Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Hoạt động của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị.

Nghị quyết của ban/tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của ban/tiểu ban.

Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất một (1) người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị Công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 156 của Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị Công ty phải đáp ứng các điều kiện và tiêu chuẩn quy định tại các quy chế nội bộ của Công ty, và không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị Công ty có quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
 - b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị;
 - c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
 - d. Tham dự các cuộc họp;
 - đ. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;
 - e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị;
 - f. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;
 - g. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
 - h. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty; và
 - k. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

CHƯƠNG VIII

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 36. Thành phần Ủy ban kiểm toán

1. Ủy ban kiểm toán có từ hai (2) thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.
2. Thành viên Ủy ban kiểm toán phải có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công ty và không thuộc các trường hợp sau:
 - a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
 - b. Là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.
3. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 của Luật Doanh nghiệp, và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của Ủy ban kiểm toán;
2. Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán;
3. Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
4. Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty;
5. Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến Hội đồng quản trị khi phát hiện thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán và trình Hội đồng quản trị thông qua; và
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty.

Điều 38. Ứng cử, đề cử thành viên Ủy ban kiểm toán

1. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị và thành viên Hội đồng quản trị không điều hành được quyền ứng cử hoặc được đề cử vào Ủy ban kiểm toán.
2. Việc bổ nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và các thành viên khác trong Ủy ban kiểm toán phải được Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị.

Điều 39. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

1. Ủy ban kiểm toán phải họp ít nhất hai (2) lần trong một năm. Biên bản họp được lập chi tiết, rõ ràng và phải được lưu giữ đầy đủ. Người ghi biên bản và các thành viên Ủy ban kiểm toán tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp.
2. Ủy ban kiểm toán thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán quy định. Mỗi thành viên Ủy ban kiểm toán có một (1) phiếu biểu quyết. Quyết định của Ủy ban kiểm toán được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.

Điều 40. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên

1. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán có trách nhiệm báo cáo hoạt động tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
2. Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên phải đảm bảo có các nội dung sau:
 - a. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ủy ban kiểm toán và từng thành viên Ủy ban kiểm toán theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
 - b. Tổng kết các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán và các kết luận, kiến nghị của Ủy ban kiểm toán;

- c. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty;
- d. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;
- đ. Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty;
- e. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp;
- f. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông; và
- g. Các nội dung khác.

CHƯƠNG IX

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP

Điều 41. Tổ chức bộ máy quản lý

Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh điều hành, quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc thuê. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh điều hành, quản lý nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 42. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (1) thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.
2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.
3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá năm (5) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.
4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
 - d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
 - e. Tuyển dụng lao động;
 - f. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh quản lý thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

- g. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả chức danh quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;
 - h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
 - i. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng; và
 - j. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế và/hoặc quy định nội bộ của Công ty, hợp đồng đã ký kết, và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

Điều 43. Người điều hành doanh nghiệp

1. Người điều hành doanh nghiệp phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật, và các quy chế nội bộ của Công ty.
2. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng Người điều hành doanh nghiệp với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế nội bộ của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.
3. Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp được trả lương, thưởng và các lợi ích khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
4. Tiền lương của Người điều hành doanh nghiệp được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

CHƯƠNG X

TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 44. Giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này

1. Công ty không được cung cấp Khoản vay hoặc bảo lãnh cho các đối tượng sau:
 - a. Cổ đông là cá nhân và người có liên quan của cổ đông đó là cá nhân;
 - b. Cổ đông là tổ chức và người có liên quan của cổ đông đó là cá nhân;
 - c. Người có liên quan của cổ đông là tổ chức, trừ các trường hợp sau đây:
 - i. Công ty và tổ chức là người có liên quan của cổ đông là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và các giao dịch này được Đại hội đồng cổ đông thông qua nếu giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận nếu giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất;

ii. Trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Công ty chỉ được thực hiện các giao dịch sau đây khi đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

a. Cấp các Khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trong đó đối với các Khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác mà Công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế thì Công ty thực hiện các giao dịch nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua trường hợp giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất hoặc Hội đồng quản trị thông qua trường hợp giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất;

b. Giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:

i. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và người có liên quan của các đối tượng này;

ii. Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng vốn cổ phần phổ thông của công ty và những người có liên quan của họ;

iii. Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp;

c. Hợp đồng, giao dịch vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ năm mươi một phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.

3. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch tại điểm c Khoản 2 Điều này có giá trị nhỏ hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất.

Điều 45. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp phải công khai các lợi ích có liên quan và việc lưu giữ, công khai, xem xét, trích lục, sao chép danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan của các đối tượng này được thực hiện theo quy định tại Điều 164 Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
5. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.
6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:
 - a. Đối với giao dịch có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan; hoặc
 - b. Đối với giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan (ngoại trừ Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản giữa các đối tượng được quy định tại Khoản 6 Điều này cũng đồng thời là cổ đông sở hữu từ năm mươi một phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó).

Điều 46. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.
3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các Khoản tiền phạt, các Khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế, kể cả phí thuê luật sư, khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI

QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 47. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

- a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; và
 - b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ủy ban kiểm toán, họp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.
2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
 3. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan đến chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
 4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.
 5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII

CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 48. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và Người điều hành doanh nghiệp.
2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII

TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một (1) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng Mười hai (12) cùng năm.

Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Điều 51. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

CHƯƠNG XIV PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 52. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan đến một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan đến một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XV BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 54. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 55. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một (1) công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều Khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII QUẢN LÝ CÁC CÔNG TY CON

Điều 56. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty đối với các Công ty con

1. Tùy thuộc vào loại hình pháp lý của Công ty con, Công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là thành viên, chủ sở hữu hoặc cổ đông trong quan hệ với Công ty con theo quy định của pháp luật có liên quan và các thỏa thuận giữa Công ty và Công ty con (nếu có).
2. Hợp đồng, giao dịch và quan hệ khác giữa Công ty và Công ty con đều phải được thiết lập và thực hiện độc lập, bình đẳng theo điều kiện áp dụng đối với chủ thể pháp lý độc lập.
3. Trường hợp Công ty can thiệp ngoài thẩm quyền của chủ sở hữu, thành viên hoặc cổ đông và buộc Công ty con phải thực hiện hoạt động kinh doanh trái với thông lệ kinh doanh bình thường hoặc thực hiện hoạt động không sinh lợi mà không đền bù hợp lý trong năm tài

chính có liên quan, gây thiệt hại cho Công ty con thì Công ty phải chịu trách nhiệm về thiệt hại đó.

4. Người quản lý Công ty chịu trách nhiệm về việc can thiệp buộc Công ty con thực hiện hoạt động kinh doanh theo quy định tại Khoản 3 Điều này phải liên đới cùng Công ty chịu trách nhiệm về thiệt hại đó.
5. Trường hợp Công ty không đền bù cho Công ty con theo quy định tại Khoản 3 Điều này thì chủ nợ hoặc thành viên, cổ đông có sở hữu ít nhất 01% vốn điều lệ của Công ty con có quyền nhân danh chính mình hoặc nhân danh Công ty con yêu cầu Công ty đền bù thiệt hại cho Công ty con.
6. Trường hợp hoạt động kinh doanh theo quy định tại Khoản 3 Điều này do Công ty con thực hiện đem lại lợi ích cho Công ty con khác thì Công ty con được hưởng lợi phải liên đới cùng Công ty hoàn trả Khoản lợi được hưởng cho Công ty con bị thiệt hại.
7. Công ty có quyền yêu cầu Công ty con phối hợp cung cấp hồ sơ, báo cáo trong quá trình thực hiện các công việc kiểm toán nội bộ. Ban kiểm toán nội bộ của Công ty có thể thực hiện công tác kiểm toán nội bộ tại các Công ty con sau khi đã có thỏa thuận với các Công ty con về việc kiểm toán nội bộ này. Hội đồng quản trị ban hành các Quy chế, quy định, quy trình nội bộ về việc phối hợp kiểm toán nội bộ giữa Công ty và các Công ty con.

Điều 57. Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con

1. Vào thời điểm kết thúc năm tài chính, ngoài báo cáo và tài liệu theo quy định của pháp luật, Công ty con phải lập các báo cáo sau đây:
 - a. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo quy định của pháp luật về kế toán;
 - b. Báo cáo tổng hợp kết quả kinh doanh hằng năm của Công ty và Công ty con;
 - c. Báo cáo tổng hợp công tác quản lý, điều hành của Công ty và Công ty con.
2. Khi có yêu cầu của người đại diện theo pháp luật của Công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty con phải cung cấp báo cáo, tài liệu và thông tin cần thiết theo quy định để lập báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con.
3. Người chịu trách nhiệm lập báo cáo của Công ty sử dụng báo cáo quy định tại Khoản 2 Điều này để lập báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con nếu không có nghi ngờ về việc báo cáo do Công ty con lập và đệ trình có thông tin sai lệch, không chính xác hoặc giả mạo.
4. Người chịu trách nhiệm lập báo cáo quy định tại Khoản 1 Điều này chưa được lập và đệ trình các báo cáo đó nếu chưa nhận được đầy đủ báo cáo tài chính của Công ty con. Trong trường hợp người quản lý Công ty đã áp dụng các biện pháp cần thiết trong phạm vi thẩm quyền mà vẫn không nhận được báo cáo, tài liệu và thông tin cần thiết theo quy định từ Công ty con thì người quản lý Công ty vẫn lập và trình báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con. Báo cáo có thể gồm hoặc không gồm thông tin từ Công ty con đó, nhưng phải có giải trình cần thiết để tránh hiểu nhầm hoặc hiểu sai lệch.
5. Báo cáo, tài liệu quyết toán tài chính hằng năm, báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tổng hợp của Công ty, Công ty con phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
6. Ngoài báo cáo, tài liệu theo quy định của pháp luật, Công ty con còn phải lập báo cáo tổng hợp về mua, bán và giao dịch khác với Công ty.

Điều 58. Giao dịch liên kết giữa Công ty và các Công ty con

1. Hội đồng quản trị ban hành quy định về trình tự, thủ tục giao dịch giữa Công ty với các Công ty con và giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
2. Công ty có trách nhiệm kê khai, xác định giá giao dịch liên kết theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 59. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và cổ phần của Công ty tại tổ chức khác

1. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp hoặc cổ phần của Công ty tại tổ chức khác ("Người đại diện theo ủy quyền") nhân danh Công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty tại Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan. Mọi hạn chế của Công ty đối với Người đại diện theo ủy quyền trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của Công ty tương ứng tại Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông đều không có hiệu lực đối với bên thứ ba.
2. Người đại diện theo ủy quyền có trách nhiệm tham dự đầy đủ cuộc họp Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông; thực hiện quyền và nghĩa vụ được ủy quyền một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất, bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty.
3. Khi Hội đồng quản trị Công ty có yêu cầu, Người đại diện theo ủy quyền tại các Công ty con có trách nhiệm:
 - a. Báo cáo tình hình quản trị, hoạt động của Công ty con;
 - b. Báo cáo tình hình thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người đại diện theo ủy quyền theo quý, bán niên hoặc năm tài chính.
4. Người đại diện theo ủy quyền chịu trách nhiệm trước Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại Điều này. Công ty chịu trách nhiệm trước bên thứ ba đối với trách nhiệm phát sinh liên quan đến quyền và nghĩa vụ được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền.

CHƯƠNG XVIII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 60. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan đến hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:
 - a. Cổ đông với Công ty; hoặc
 - b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan đến Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan đến Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Đại hội đồng cổ đông chỉ định một (01) chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu (6) tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan đến thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XIX GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 61. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:
 - a. Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác; hoặc
 - c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn, kể cả thời hạn đã gia hạn, do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền, nếu bắt buộc, theo quy định.

Điều 62. Thanh lý

1. Sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (3) thành viên, trong đó hai (2) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (1) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một (1) công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các Khoản nợ khác của Công ty.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:
 - a. Các chi phí thanh lý;
 - b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;
 - c. Nợ thuế;
 - d. Các khoản nợ khác của Công ty; và
 - e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến mục (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XX BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 63. Điều lệ Công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.
2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI
NGÀY HIỆU LỰC

Điều 64. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm hai mươi mốt (21) Chương, sáu mươi bốn (64) Điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt nhất trí thông qua ngày 30 tháng 06 năm 2023 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.
2. Điều lệ được lập thành năm (5) bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất, chính thức của Công ty và thay thế các Điều lệ trước đó của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị hoặc được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực bản sao.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT

**BẢN SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ
CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT
ĐẠT**



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



Nguyễn Ai Linh

Ngày 26 Tháng 02 Năm 2024



BẢN SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Bản Sửa Đổi Điều Lệ này được lập tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) vào ngày 16 tháng 01 năm 2024.

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA

Trừ khi các từ ngữ hoặc ngữ cảnh của Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có quy định khác, các từ ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có cùng ý nghĩa như được quy định trong Điều lệ đã được thông qua theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty ngày 30 tháng 06 năm 2023. Mọi dẫn chiếu đến một Điều khoản là nói đến Điều khoản tại Điều lệ, trừ khi được quy định cụ thể khác.

ĐIỀU 2. NỘI DUNG SỬA ĐỔI CỦA ĐIỀU LỆ

Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 của Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

“3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại : (028) 3898 6868
Fax : (028) 3898 8686
Email : info@phatdat.com.vn
Website : www.phatdat.com.vn

Tùy theo nhu cầu hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị có thể đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định thay đổi vị trí trụ sở chính của Công ty theo các quy định tại Điều lệ và pháp luật hiện hành.”

ĐIỀU 3. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

3.1 Bản Sửa Đổi Điều Lệ này được thành lập (03) ba bản gốc có giá trị như nhau.

3.2 Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có hiệu lực vào ngày ký

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN ĐẠT

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0303493756

Đăng ký lần đầu: ngày 13 tháng 09 năm 2004

Đăng ký thay đổi lần thứ: 36, ngày 23 tháng 02 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP

Tên công ty viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT

2. Địa chỉ trụ sở chính

39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3898 6868

Fax: (028) 3898 8686

Email: info@phatdat.com.vn

Website: www.phatdat.com.vn

3. Vốn điều lệ: 7.388.108.400.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy nghìn ba trăm tám mươi tám tỷ một trăm lẻ tám triệu bốn trăm nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 738.810.840

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN VĂN ĐẠT

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: 16/12/1970

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 030070006789

Ngày cấp: 18/08/2020

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

* Họ và tên: BÙI QUANG ANH VŨ

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 04/11/1975

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 079075003018

Ngày cấp: 26/12/2021

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 27D Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 27D Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 0...5...9...3...8 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 01-03-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC



Văn Thị Mỹ Đức

TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Võ Cẩm Tú

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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



Nguyễn Ai Linh

EY

Building a better
working world

M.S.D.N

M.S.D.N

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 54

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



CÔNG THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60822566/22632948-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.216.542.992.545	15.337.063.138.490
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	261.762.460.542	494.030.256.209
111	1. Tiền		255.762.460.542	488.030.256.209
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	21.590.348.619
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	21.590.348.619
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.649.830.393.200	2.533.355.002.642
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.076.872.008.346	664.411.129.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	976.276.816.642	756.486.348.133
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		12.181.241.340.224	12.192.038.057.983
141	1. Hàng tồn kho	10	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		114.338.499.379	96.049.473.037
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	33.744.378.293	5.578.157.137
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	75.245.801.086	78.537.589.148
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.348.320.000	11.933.726.752

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.626.752.514.617	5.214.815.831.493
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<i>731.764.056.580</i>	<i>1.831.398.046.580</i>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	731.764.056.580	803.398.046.580
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<i>38.159.996.196</i>	<i>139.850.329.124</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	30.410.462.177	129.939.272.564
222	Nguyên giá		78.876.512.437	179.289.402.423
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.466.050.260)	(49.350.129.859)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		15.006.259.881	13.444.724.096
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.256.725.862)	(3.533.667.536)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	14	<i>66.319.546.112</i>	<i>67.855.665.152</i>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		<i>1.052.153.293.147</i>	<i>960.351.728.671</i>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.052.153.293.147	960.351.728.671
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		<i>1.776.215.637.325</i>	<i>1.129.427.677.595</i>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.773.405.637.325	1.126.617.677.595
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<i>962.139.985.257</i>	<i>1.085.932.384.371</i>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	954.158.573.547	1.085.254.424.114
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	7.981.411.710	677.960.257
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.843.295.507.162	20.551.878.969.983

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.582.765.739.708	12.407.367.762.866
310	I. Nợ ngắn hạn		11.028.794.139.708	8.731.172.971.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	456.503.036.903	147.769.187.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	341.253.479.545	281.643.194.901
314	4. Phải trả người lao động		11.407.127.175	20.836.277.684
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	484.106.089.523	98.254.395.527
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.201.225.865	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.667.966.838.466	806.850.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	II. Nợ dài hạn		2.553.971.600.000	3.676.194.791.672
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.059.100.000	782.100.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.771.912.500.000	2.620.094.791.672
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.260.529.767.454	8.144.511.207.117
410	I. Vốn chủ sở hữu		9.260.529.767.454	8.144.511.207.117
411	1. Vốn cổ phần	24.1	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.155.081.291.069	1.875.193.074.780
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		23.050.044.780	12.997.955.839
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.132.031.246.289	1.862.195.118.941
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.843.295.507.162	20.551.878.969.983

Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.504.574.748.971	3.620.224.205.834
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(227.303.005.242)	(856.767.612.137)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.277.271.743.729	2.763.456.593.697
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28	1.371.607.378.618	6.738.807.513
22	5. Chi phí tài chính	29	(759.741.957.526)	(163.341.661.278)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		(505.710.829.277)	(156.996.811.651)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(56.311.120)	(113.322.405)
25	7. Chi phí bán hàng	30	(26.251.976.329)	(18.007.966.070)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(274.502.329.387)	(220.925.703.989)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.588.326.547.985	2.367.806.747.468
31	10. Thu nhập khác		2.922.423.724	7.192.563.381
32	11. Chi phí khác	32	(108.867.907.723)	(30.647.504.797)
40	12. Lỗ khác		(105.945.483.999)	(23.454.941.416)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.482.381.063.986	2.344.351.806.052
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(329.052.384.945)	(484.357.894.838)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	7.303.451.453	612.874.665
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.160.632.130.494	1.860.606.785.879
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
62	18. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		23.369.217.538	(4.397.078.388)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724



Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.482.381.063.986	2.344.351.806.052
	<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	13.990.105.797	9.537.712.213
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.398.706.415	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.069.612.009.925)	(4.082.985.108)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		535.341.541.111	163.288.532.278
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		986.499.407.384	2.513.095.065.435
09	Tăng giảm các khoản phải thu		(2.674.242.178.686)	(1.805.807.253.393)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.627.042.818.804)	798.192.263.802
11	Tăng các khoản phải trả		357.835.219.735	251.872.775.575
12	Tăng chi phí trả trước		(35.969.853.266)	(121.473.886.544)
14	Tiền lãi vay đã trả		(502.929.328.313)	(260.153.728.921)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(3.778.751.920.136)	796.980.781.468
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(80.901.043.000)	(45.050.908.771)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(12.220.049.419)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.817.881.107.000)	(2.756.117.630.259)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		8.529.439.509	4.182.983.066
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư		2.584.920.289.509	(2.753.093.605.383)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		2.590.000.000	1.162.305.988.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.249.015.250.161	2.901.150.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.290.041.415.201)	(1.666.427.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		961.563.834.960	2.396.976.726.400

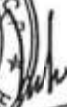
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(232.267.795.667)	440.863.902.485
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		494.030.256.209	53.166.353.724
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	261.762.460.542	494.030.256.209


 Võ Hoàng Tú
 Người lập


 Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 355 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 320).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 9 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt")

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% 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")

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. Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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).

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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.

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

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.363.068.480.216 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28*).

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

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

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

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 29*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền mặt	115.021.637	305.444.384
Tiền gửi ngân hàng	255.647.438.905	487.724.811.825
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	261.762.460.542	494.030.256.209

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất 7,9%/năm và khoản có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 6,38%/năm.

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.076.872.008.346	664.411.129.660
Phải thu các bên khác	2.069.226.433.566	613.998.629.660
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	125.348.146.750	497.518.796.750
- Công ty TNHH Bất động sản GEMINI	117.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản LYRA	112.500.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản ORION	16.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	49.412.593.614	45.864.139.708
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.645.574.780	50.412.500.000
Dài hạn	-	1.028.000.000.000
Phải thu các bên khác	-	1.028.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	-	308.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-	306.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	-	251.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	-	163.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.076.872.008.346	1.692.411.129.660
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.075.830.463.971	1.691.369.585.285

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	1.702.748.146.750	1.525.518.796.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.577.400.000.000	1.028.000.000.000
- Các dự án khác	125.348.146.750	497.518.796.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL (Thuyết minh số 4)	246.450.000.000	-
Khác	127.673.861.596	166.892.332.910
TỔNG CỘNG	2.076.872.008.346	1.692.411.129.660

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	520.293.113.181	336.771.947.060
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	200.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	85.771.947.060
- Khác	19.293.113.181	19.293.113.181
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	142.072.661.401
Khác	26.820.688.887	9.185.611.917
TỔNG CỘNG	976.276.816.642	756.486.348.133

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sóng 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	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
Phải thu các bên khác	1.197.464.168.317	1.103.499.069.224
- Ông Phạm Ngọc Dũng (i)	480.000.000.000	480.000.000.000
- Ông Nguyễn Huy Lễ (i)	479.985.988.000	479.985.988.000
- Ông Nguyễn Văn Toàn (i)	50.400.000.000	50.400.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	45.400.000.000	45.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	40.500.000.000	-
- Bà Phan Quỳnh Nhân (i)	31.920.000.000	31.920.000.000
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	1.390.011.700	409.876.000
- Khác	37.868.168.617	15.383.205.224
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.400.258.944.270	10.000.000.000

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	731.764.056.580	803.398.046.580
Phải thu các bên khác	731.764.056.580	773.398.046.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iv)	265.070.000.000	299.888.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Kỳ quỹ, ký cược	5.146.056.580	5.146.056.580
- Khác	-	6.815.990.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.329.487.169.167	1.916.897.115.804

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	12.180.857.981.248	12.191.564.026.158
Hàng hóa	383.358.976	474.031.825
TỔNG CỘNG	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.340.020.547.795	1.598.492.570.527
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.989.563.234.520
Dự án Serenity – Phước Hải	1.518.735.176.954	1.375.821.262.660
Dự án The EverRich 3 (i)	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.492.246.304	629.978.665.304
Dự án ĐK Phú Quốc	400.158.258.137	399.577.452.859
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án Ngõ Mây	237.959.625.284	143.271.882.975
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	111.019.429.830	43.495.567.806
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	52.170.699.067	51.211.699.067
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	-	952.623.385.649
Dự án Bầu Cả – Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388
Các dự án khác	169.317.896.815	112.362.822.277
TỔNG CỘNG	12.180.857.981.248	12.191.564.026.158

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

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 17.572.602.740 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	33.744.378.293	5.578.157.137
Chi phí hoa hồng, môi giới, bán hàng	31.524.032.846	-
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918
Công cụ dụng cụ	42.595.682	3.850.009.675
Khác	166.666.663	525.600.748
Dài hạn	954.158.573.547	1.085.254.424.114
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.443.353.953	-
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Phí hoa hồng môi giới	195.782.400	136.807.998.960
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570
Khác	18.312.258.954	18.658.055.344
TỔNG CỘNG	987.902.951.840	1.090.832.581.251

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Mua mới	304.543.000	4.544.628.178	290.867.000	113.858.200	5.253.896.378
Thanh lý	(105.043.636.364)	-	(623.150.000)	-	(105.666.786.364)
Số cuối năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.009.730.393	245.033.171	78.876.512.437
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.727.980.430	6.546.271.194	2.707.871.938	131.174.971	15.113.298.533
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
Khấu hao trong năm	(2.886.022.408)	(4.802.421.498)	(1.007.694.519)	(34.790.006)	(8.730.928.431)
Thanh lý	9.360.555.137	-	254.452.893	-	9.615.008.030
Số cuối năm	(20.985.543.800)	(22.247.135.446)	(5.067.406.037)	(165.964.977)	(48.466.050.260)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	111.604.048.697	16.307.374.885	2.027.848.982	-	129.939.272.564
Số cuối năm	13.339.488.062	16.049.581.565	942.324.356	79.068.194	30.410.462.177

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	13.444.724.096
Mua mới	<u>1.561.535.785</u>
Số cuối năm	<u>15.006.259.881</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.357.367.536
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(3.533.667.536)
Hao mòn trong năm	<u>(3.723.058.326)</u>
Số cuối năm	<u>(7.256.725.862)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>9.911.056.560</u>
Số cuối năm	<u>7.749.534.019</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	<u>(1.536.119.040)</u>	<u>(1.536.119.040)</u>
Số cuối năm	-	<u>(9.344.724.160)</u>	<u>(9.344.724.160)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>60.548.692.161</u>	<u>67.855.665.152</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>59.012.573.121</u>	<u>66.319.546.112</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	520.489.371.229	456.678.769.440
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (**)	426.173.692.570	401.369.482.714
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	5.188.919.294	10.484.562.422
TỔNG CỘNG	<u>1.052.153.293.147</u>	<u>960.351.728.671</u>

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

(**) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.134.624.785	49	1.117.139.495.670
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	27,86	643.318.163.850	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	<u>12.952.848.690</u>	49	<u>9.478.181.925</u>
TỔNG CỘNG		<u>1.773.405.637.325</u>		<u>1.126.617.677.595</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng – Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

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

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

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình 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, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PDP 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 PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

				VND
<u>Giá trị đầu tư vào</u>				<u>Tổng cộng</u>
	<u>BIDICI</u>	<u>Công trình PDP</u>	<u>Sài Gòn - KL</u>	
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Góp vốn	-	3.526.107.000	-	3.526.107.000
Chuyển từ công ty con	-	-	643.318.163.850	643.318.163.850
Số cuối năm	<u>1.117.200.000.000</u>	<u>13.057.107.000</u>	<u>643.318.163.850</u>	<u>1.773.575.270.850</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Số đầu năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Phần lỗ chia về từ công ty liên kết trong năm	<u>(4.870.885)</u>	<u>(51.440.235)</u>	-	<u>(56.311.120)</u>
Số cuối năm	<u>(65.375.215)</u>	<u>(104.258.310)</u>	-	<u>(169.633.525)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>1.117.139.495.670</u>	<u>9.478.181.925</u>	-	<u>1.126.617.677.595</u>
Số cuối năm	<u>1.117.134.624.785</u>	<u>12.952.848.690</u>	<u>643.318.163.850</u>	<u>1.773.405.637.325</u>

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	456.503.036.903	147.769.187.984
Phải trả các bên khác	436.582.104.719	88.942.713.982
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	84.424.762.829	13.031.618.616
- Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên	82.689.910.399	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	58.877.762.767	-
- Bà Phạm Thị Mỹ Phương	51.629.554.570	-
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	24.306.050.766
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	23.017.580.594	9.958.539.100
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	14.983.567.015	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
- Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	8.709.191.415
- Khác	65.170.572.771	10.681.795.108
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn	-	274.000.000.000
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	456.503.036.903	421.769.187.984

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Vega (i)	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định (ii)	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City (ii)	-	519.100.000.000
Dự án khác (ii)	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho 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	265.658.879.411	329.052.384.945	(267.942.964.910)	326.768.299.446
Thuế thu nhập cá nhân	2.343.219.114	33.143.901.825	(23.961.689.768)	11.525.431.171
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	3.289.789.419	(15.818.491.130)	-
Khác	1.112.394.665	10.875.910.392	(9.028.556.129)	2.959.748.928
TỔNG CỘNG	281.643.194.901	376.361.986.581	(316.751.701.937)	341.253.479.545
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	78.537.589.148	110.126.440.413	(113.418.228.475)	75.245.801.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	11.933.726.752	18.245.643.500	(24.831.050.252)	5.348.320.000
TỔNG CỘNG	90.471.315.900	128.372.083.913	(138.249.278.727)	80.594.121.086

(*) 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, Nhóm 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 NGÂN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)	369.046.587.076	-
Chi phí lãi vay	80.687.663.973	51.546.090.401
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	484.106.089.523	98.254.395.527

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Nhận ký quỹ	156.322.103.574	95.250.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	46.799.000.000	4.400.000.000
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	32.392.031.889	4.340.337.376
Dài hạn	782.059.100.000	782.100.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	782.054.000.000	782.100.000.000
Khác	5.100.000	-
TỔNG CỘNG	6.578.524.147.119	6.453.600.780.282

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn	806.850.000.000	1.190.089.450.161	(1.594.935.115.201)	2.265.962.503.506	-	2.667.966.838.466	
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 22.1)							
Trái phiếu phát hành	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	51.500.000.000	-	133.504.334.960	
(Thuyết minh số 22.2)							
Vay bên khác	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506	-	2.214.462.503.506	
(Thuyết minh số 22.3)							
	400.000.000.000	330.000.000.000	(410.000.000.000)	-	-	320.000.000.000	
Dài hạn	2.620.094.791.672	2.122.507.011.834	(729.056.800.000)	(2.265.962.503.506)	24.330.000.000	1.771.912.500.000	
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 22.1)							
Trái phiếu phát hành	493.500.000.000	300.000.000.000	(78.000.000.000)	(51.500.000.000)	-	664.000.000.000	
(Thuyết minh số 22.2)							
Vay bên khác	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)	-	295.662.500.000	
(Thuyết minh số 22.3)							
	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000	
TỔNG CỘNG	3.426.944.791.672	3.312.596.461.995	(2.323.991.915.201)	-	24.330.000.000	4.439.879.338.466	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	205.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường – Trần Phú (Thuyết minh số 10)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6	15.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10)
Khoản vay 2	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027			
TỔNG CỘNG	797.504.334.960				
Trong đó:					
Ngắn hạn	133.504.334.960				
Dài hạn	664.000.000.000				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành

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

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	399.499.999.993	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 2	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	13	11.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải
Trái phiếu 3	129.333.333.324	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 4	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi (Thuyết minh số 10)
Trái phiếu 5	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 6	283.703.045.175	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 7	294.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động Sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)
Trái phiếu 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG 2.510.125.003.506

Trong đó:

Ngắn hạn 2.214.462.503.506
Dài hạn 295.662.500.000

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)						
22.3 Vay các bên khác	Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	Ông Vũ Dương Hiền					
	Khoản vay 1	120.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Dự án Nhơn Hội – Bình Định (Thuyết minh số 10)
	Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt					
	Khoản vay 1	101.700.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tin chấp
	Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
	Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
	Ông Đoàn Đức Luyện					
	Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Ngõ Mây (Thuyết minh số 10)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
22.3 Vay bên khác (tiếp theo)						
Bên cho vay						
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.132.250.000.000	30.000.000				
Trong đó:						
Ngắn hạn	320.000.000.000					
Dài hạn	812.250.000.000					

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	906.020.190.000	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	(15.860.000.000)	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	6.951.254.674	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	6.951.254.674
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.137.262.912.956	1.137.262.912.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

24.3 Cổ phiếu

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

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

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762
Lãi (lỗ) sau thuế	23.369.217.538	(4.397.078.388)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	2.590.000.000	-
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	-	1.547.809.924.561
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(6.541.903.490)	-
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	(544.874.254.674)
Số cuối năm	<u>1.109.922.402.309</u>	<u>1.090.505.088.261</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>1.504.574.748.971</u>	<u>3.620.224.205.834</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.481.236.814.348	3.594.472.428.273
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.319.954.610	12.629.827.563
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	9.517.980.013	6.646.949.998
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	500.000.000	6.475.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.504.574.748.971	3.442.671.231.288
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	-	177.552.974.546

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	839.759.989.129
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.753.715.371	11.728.642.184
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	<u>227.303.005.242</u>	<u>856.767.612.137</u>

28. DOANH THU TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư <i>(Thuyết minh số 4)</i>	1.363.068.480.216	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.538.898.402	4.196.307.513
Lãi do chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TỔNG CỘNG	<u>1.371.607.378.618</u>	<u>6.738.807.513</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	505.710.829.277	156.996.811.651
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư <i>(Thuyết minh số 4)</i>	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	24.400.416.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	<u>759.741.957.526</u>	<u>163.341.661.278</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	26.251.976.329	18.007.966.070
Lương nhân viên	14.391.970.511	5.470.369.110
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	846.259.359	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	274.502.329.387	220.925.703.989
Lương nhân viên	146.297.343.391	110.904.715.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.511.317.564	82.672.183.167
Khấu hao và hao mòn	8.132.209.652	4.754.144.297
Khác	28.561.458.780	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	300.754.305.716	238.933.670.059

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	231.543.198.665	238.415.066.264
Lương nhân viên	157.559.532.912	116.375.084.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.691.525.619	94.527.694.589
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)	41.175.835.618	84.241.537.757
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	13.990.105.797	9.537.712.213
Khác	34.013.476.965	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	579.973.675.576	566.373.841.996

32. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thanh lý tài sản cố định	104.218.325.767	-
Khác	4.649.581.956	30.647.504.797
TỔNG CỘNG	108.867.907.723	30.647.504.797

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	329.052.384.945	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.303.451.453)</u>	<u>(612.874.665)</u>
TỔNG CỘNG	<u>321.748.933.492</u>	<u>483.745.020.173</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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.482.381.063.986</u>	<u>2.344.351.806.052</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	296.476.212.797	468.870.361.210
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.945.002.284	11.282.106.225
Lỗi năm trước chuyển sang	<u>(3.723.259.640)</u>	-
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>27.050.978.052</u>	<u>3.592.552.738</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>321.748.933.493</u>	<u>483.745.020.173</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	5.052.156.147	65.085.592	4.987.070.555	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>2.929.255.563</u>	<u>612.874.665</u>	<u>2.316.380.898</u>	<u>612.874.665</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>7.981.411.710</u>	<u>677.960.257</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>7.303.451.453</u>	<u>612.874.665</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.477.949.807 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 96.828.745.008 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2018	2023	18.331.473.235	(15.996.634)	-	18.315.476.601
2019	2024	25.007.994.485	(602.511.890)	-	24.405.482.595
2020	2025	38.350.204.710	(6.542.968.304)	-	31.807.236.406
2021	2026	15.139.072.578	(7.561.674.380)	-	7.577.398.198
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
TỔNG CỘNG		231.201.101.015	(14.723.151.208)	-	216.477.949.807

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mươi	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PDP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXX TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	3.920.751.000.000	1.610.233.000.000
		Thu tạm ứng phát triển dự án	1.746.540.000.000	1.936.211.652.932
		Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	369.046.587.076	-
		Cung cấp dịch vụ	7.079.235.907	4.874.245.443
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	161.100.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	114.701.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	40.000.000.000	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	375.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000	335.100.000.000
		Chuyển nhượng đất	-	335.000.000.000
		Góp vốn	-	24.500.000.000
		Mượn tiền	-	20.950.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	14.000.000.000	910.989.683.997
		Hoàn tiền mượn	14.000.000.000	911.097.834.226
		Tạm ứng	-	621.280.121.149
		Thu tạm ứng	-	621.280.121.149
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	35.672.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	20.794.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	12.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	8.764.080.000
Ông Trần Trọng Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho 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 và Ban Tổng Giám đốc như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho 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:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	-	
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	-	50.000.000.000	
			-	412.500.000	
			7.645.574.780	50.412.500.000	
Phải thu ngắn hạn khác					
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-	
		Chi phí môi giới	35.000.000.000	-	
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000	
			1.400.258.944.270	10.000.000.000	
Phải thu dài hạn khác					
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	30.000.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002	
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182	-	
			19.920.932.184	58.826.474.002	
Phải trả ngắn hạn khác					
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	46.399.000.000	-	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
			46.799.000.000	4.400.000.000
Phải trả dài hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(5.686.314.565)	(7.460.015.457)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(34.117.887.389)	(27.975.057.964)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.097.458.711.002	1.829.568.790.846
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	671.646.219	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	1.634	2.724
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.634	2.724

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào vào ngày 22 tháng 4 năm 2022.

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

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

36. CÁC CAM KẾT

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	2.194.053.069.035	7.828.902.815.259
Cam kết góp vốn	368.872.893.000	337.581.000.000
<i>Công trình PDP</i>	<i>234.930.000.000</i>	<i>200.112.000.000</i>
<i>Đoàn Ánh Dương</i>	<i>133.942.893.000</i>	<i>137.469.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>2.562.925.962.035</u>	<u>8.166.483.815.259</u>

36.2 Cam kết thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 31 tháng 3 năm 2023