

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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



*Nguyễn Ai Linh*

**EY**

Building a better  
working world

12/2023

M.S.D.N

12/2023

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

## MỤC LỤC

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

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 66919007/22986428

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>9.538.813.732.205</b> | <b>9.635.953.557.903</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>504.770.435.103</b>   | <b>254.645.598.293</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 504.770.435.103          | 248.645.598.293          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | -                        | 6.000.000.000            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>15.370.299.200</b>    | <b>9.370.299.200</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 15.370.299.200           | 9.370.299.200            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>3.997.208.581.827</b> | <b>4.346.133.790.153</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 2.315.605.560.886        | 2.082.256.436.227        |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 767.035.858.515          | 778.707.984.142          |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 924.608.706.801          | 1.486.210.914.159        |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (10.041.544.375)         | (1.041.544.375)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>4.997.189.521.025</b> | <b>5.004.157.077.769</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 10          | 4.997.189.521.025        | 5.004.157.077.769        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>24.274.895.050</b>    | <b>21.646.792.488</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 5.089.012.941            | 2.177.749.765            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 19.185.882.109           | 14.119.042.723           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | -                        | 5.350.000.000            |

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                            | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>          |             | <b>13.818.623.615.954</b> | <b>14.775.239.055.049</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>         |             | <b>987.879.766.318</b>    | <b>1.294.985.270.759</b>  |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác           | 9           | 987.879.766.318           | 1.294.985.270.759         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>         |             | <b>15.027.315.346</b>     | <b>24.741.439.940</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình        | 12          | 11.160.745.443            | 16.991.905.921            |
| 222        | Nguyên giá                         |             | 42.260.090.948            | 42.185.090.948            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế            |             | (31.099.345.505)          | (25.193.185.027)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình         | 13          | 3.866.569.903             | 7.749.534.019             |
| 228        | Nguyên giá                         |             | 14.820.270.381            | 14.820.270.381            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế             |             | (10.953.700.478)          | (7.070.736.362)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>    | <b>14</b>   | <b>64.783.427.072</b>     | <b>66.319.546.112</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                      |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế         |             | (10.880.843.200)          | (9.344.724.160)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b> |             | <b>743.336.805.838</b>    | <b>621.601.146.283</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15          | 743.336.805.838           | 621.601.146.283           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>16</b>   | <b>11.071.131.097.959</b> | <b>11.823.691.345.855</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con          | 16.1        | 9.851.350.990.959         | 10.049.985.990.959        |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết     | 16.2        | 1.219.780.107.000         | 1.773.705.354.896         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>    |             | <b>936.465.203.421</b>    | <b>943.900.306.100</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn       | 11          | 931.478.132.866           | 938.913.235.545           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại  | 33.3        | 4.987.070.555             | 4.987.070.555             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>           |             | <b>23.357.437.348.159</b> | <b>24.411.192.612.952</b> |



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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                  |             | <b>13.716.578.976.182</b> | <b>16.187.453.367.493</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                  |             | <b>9.062.742.736.228</b>  | <b>10.660.094.663.493</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 17          | 112.378.033.608           | 132.325.557.729           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   | 18          | 3.591.009.091             | 1.239.363.636.364         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                 | 19          | 179.575.332.935           | 315.020.466.532           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                             |             | 8.904.140.492             | 9.281.866.069             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                           | 20          | 100.382.596.112           | 483.737.878.565           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                              | 21          | 7.851.329.821.839         | 5.807.370.761.020         |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn  | 22          | 782.680.676.017           | 2.644.466.838.466         |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                           | 23          | 23.901.126.134            | 28.527.658.748            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                  |             | <b>4.653.836.239.954</b>  | <b>5.527.358.704.000</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                               | 21          | 3.692.524.590.304         | 4.237.446.204.000         |
| 338        | 2. Vay dài hạn   | 22          | 961.311.649.650           | 1.289.912.500.000         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               | <b>24.1</b> | <b>9.640.858.371.977</b>  | <b>8.223.739.245.459</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                               |             | <b>9.640.858.371.977</b>  | <b>8.223.739.245.459</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   |             | 7.388.108.400.000         | 6.716.462.190.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               |             | 7.388.108.400.000         | 6.716.462.190.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                |             | 71.120.900.000            | 71.680.300.000            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                               |             | 230.128.842.335           | 207.383.584.076           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   |             | 1.951.500.229.642         | 1.228.213.171.383         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |             | 1.205.467.913.124         | 34.131.883.330            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |             | 746.032.316.518           | 1.194.081.288.053         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                             |             | <b>23.357.437.348.159</b> | <b>24.411.192.612.952</b> |

*[Signature]*

*[Signature]*



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc *[Signature]*

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25          | 620.336.699.053   | 1.519.363.948.614 |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (76.774.534.977)  | (242.092.204.885) |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 543.562.164.076   | 1.277.271.743.729 |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 27          | 1.067.579.529.340 | 1.366.320.543.734 |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                               | 28          | (529.678.482.588) | (870.895.783.699) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (474.519.837.753) | (616.934.415.450) |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng                                | 29          | (14.470.925.025)  | (16.587.960.783)  |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 29          | (187.260.778.682) | (254.300.551.236) |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 879.731.507.121   | 1.501.807.991.745 |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                   | 30          | 70.344.496.317    | 116.579.267       |
| 32    | 10. Chi phí khác                                   | 31          | (21.104.483.422)  | (1.034.723.848)   |
| 40    | 11. Lợi nhuận (lỗ) khác                            |             | 49.240.012.895    | (918.144.581)     |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 928.971.520.016   | 1.500.889.847.164 |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 33.1        | (178.419.203.498) | (306.563.962.999) |
| 52    | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 33.3        | -                 | 4.987.070.555     |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 750.552.316.518   | 1.199.312.954.720 |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                    | Năm trước                  |
|-------|--|-------------|----------------------------|----------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                            |                            |
| 01    | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>928.971.520.016</b>     | <b>1.500.889.847.164</b>   |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                            |                            |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                           | 12, 13, 14  | 11.325.243.634             | 11.022.557.130             |
| 03    | Các khoản dự phòng   |             | 9.000.000.000              | -                          |
| 04    | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 22.215.948.341             | 24.330.656.415             |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  | 27, 28      | (1.067.579.529.340)        | (1.166.320.543.734)        |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  | 28          | 507.462.534.247            | 646.565.127.284            |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>411.395.716.898</b>     | <b>1.016.487.644.259</b>   |
| 09    | Giảm (tăng) các khoản phải thu   |             | 3.813.537.839.742          | (2.633.713.818.531)        |
| 10    | Giảm hàng tồn kho  |             | 7.006.947.134              | 40.926.381.965             |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả   |             | (184.690.714.809)          | 189.456.107.925            |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | 4.523.839.503              | 5.201.966.454              |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (488.340.638.966)          | (455.373.486.476)          |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (298.929.877.499)          | (261.360.792.968)          |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 23          | (9.146.532.614)            | (21.541.575.218)           |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>3.255.356.579.389</b>   | <b>(2.119.917.572.590)</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                            |                            |
| 21    | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (104.996.189.297)          | (32.524.776.612)           |
| 23    | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn   |             | (6.000.000.000)            | -                          |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | (1.930.888.000.000)        | (3.230.433.107.000)        |
| 26    | Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 604.500.000.000            | 4.475.173.000.000          |
| 27    | Thu lãi tiền gửi   |             | 3.597.646.011              | 3.572.929.272              |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>                       |             | <b>(1.433.786.543.286)</b> | <b>1.215.788.045.660</b>   |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                            |                            |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu   | 24.1        | 671.086.810.000            | -                          |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 836.525.486.907            | 2.949.015.250.161          |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (3.079.057.496.200)        | (2.132.041.415.201)        |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>                    |             | <b>(1.571.445.199.293)</b> | <b>816.973.834.960</b>     |

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước        |
|-------|---|-------------|-----------------|------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm |             | 250.124.836.810 | (87.155.691.970) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                    |             | 254.645.598.293 | 341.801.290.263  |
| 70    | Tiền cuối năm                                       | 5           | 504.770.435.103 | 254.645.598.293  |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

H.N.H

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

**Quỹ đầu tư phát triển**

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

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**Cổ tức**

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

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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%.

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

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

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

**4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt**

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

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 415.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 27).

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

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

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

|                            | VND                    |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                   | 23.449.467             | 55.191.583             |
| Tiền gửi ngân hàng (*)     | 504.746.985.636        | 248.590.406.710        |
| Các khoản tương đương tiền | -                      | 6.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>504.770.435.103</b> | <b>254.645.598.293</b> |

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

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

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

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

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

|  | VND                      |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Phải thu bên khác                                | 2.311.498.091.152        | 2.064.913.860.692        |
| - Công ty TNHH Bất động sản IDK                  | 308.000.000.000          | 308.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR        | 306.000.000.000          | 306.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản CDK               | 251.000.000.000          | 251.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản ADK               | 237.000.000.000          | -                        |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản BDK               | 230.000.000.000          | 230.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản EDK                  | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản HDK                  | 154.400.000.000          | 154.400.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản GDK                  | 128.000.000.000          | 128.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản Vega                 | 120.720.000.000          | -                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings      | 111.348.146.750          | 125.348.146.750          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL            | 72.286.337.294           | -                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh | 70.615.693.202           | 70.615.693.202           |
| - Công ty TNHH Bất động sản Lyra                 | 57.500.000.000           | 112.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản Gemini               | 25.950.000.000           | 117.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản Orion                | -                        | 16.950.000.000           |
| - Khác   | 38.677.913.906           | 45.100.020.740           |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)       | 4.107.469.734            | 17.342.575.535           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>2.315.605.560.886</b> | <b>2.082.256.436.227</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | (1.041.544.375)          | (1.041.544.375)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                             | <b>2.314.564.016.511</b> | <b>2.081.214.891.852</b> |

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

|  | VND                      |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng đất                                       | 1.925.748.146.750        | 1.702.748.146.750        |
| - Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định                         | 1.814.400.000.000        | 1.577.400.000.000        |
| - Các dự án khác   | 111.348.146.750          | 125.348.146.750          |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL (Thuyết minh số 4.1) | 204.170.000.000          | 246.450.000.000          |
| Khác   | 185.687.414.136          | 133.058.289.477          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>2.315.605.560.886</b> | <b>2.082.256.436.227</b> |

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

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

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

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m<sup>2</sup> thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m<sup>2</sup> 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               |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>924.608.706.801</b>   | <b>1.486.210.914.159</b> |
| Phải thu bên khác   | 887.307.132.924          | 120.951.969.889          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL                             | 840.890.923.660          | -                        |
| - Ông Hoàng Hiệp Dũng (i)   | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| - Ký quỹ, ký cược   | 1.383.011.700            | 1.383.011.700            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings                       | 400.000.000              | 40.500.000.000           |
| - Khác  | 14.633.197.564           | 49.068.958.189           |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)                        | 37.301.573.877           | 1.365.258.944.270        |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>987.879.766.318</b>   | <b>1.294.985.270.759</b> |
| Phải thu bên khác   | 692.088.788.580          | 693.216.056.580          |
| - Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii) | 265.070.000.000          | 265.070.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)                          | 223.000.000.000          | 223.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)                           | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| - Ký quỹ, ký cược   | 4.018.788.580            | 5.146.056.580            |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)                        | 295.790.977.738          | 601.769.214.179          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.912.488.473.119</b> | <b>2.781.196.184.918</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                | (9.000.000.000)          | -                        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>1.903.488.473.119</b> | <b>2.781.196.184.918</b> |



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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                  | VND                             |                                 |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Bất động sản (*) | 4.996.806.162.049               | 5.003.773.718.793               |
| Hàng hóa         | <u>383.358.976</u>              | <u>383.358.976</u>              |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>4.997.189.521.025</u></b> | <b><u>5.004.157.077.769</u></b> |

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

|                            | VND                             |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                            | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Dự án The EverRich 2 (i)   | 3.597.838.254.668               | 3.597.838.254.668               |
| Dự án The EverRich 3 (i)   | 877.427.668.950                 | 877.196.187.469                 |
| Dự án Nhơn Hội - Bình Định | 186.057.175.196                 | 240.902.075.230                 |
| Dự án Bắc Hà Thanh         | 162.370.978.036                 | 111.019.429.830                 |
| Dự án Kỳ Đồng              | 89.005.839.039                  | 88.642.897.039                  |
| Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc  | 44.155.699.067                  | 52.170.699.067                  |
| Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi  | 6.173.691.762                   | 5.126.091.808                   |
| Các dự án khác             | <u>33.776.855.331</u>           | <u>30.878.083.682</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>4.996.806.162.049</u></b> | <b><u>5.003.773.718.793</u></b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*) | 923.823.243.655        | 923.823.243.655        |
| Phí quản lý căn hộ                          | 3.383.934.585          | 3.383.934.585          |
| Khác  | 4.270.954.626          | 11.706.057.305         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>931.478.132.866</b> | <b>938.913.235.545</b> |

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

*Thuyết minh bổ sung:*

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

|   | VND            |               |
|---|----------------|---------------|
|   | Năm nay        | Năm trước     |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 25</i> )   | 10.928.248.572 | 9.517.980.013 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê ( <i>Thuyết minh số 26</i> ) | 4.275.330.357  | 4.233.554.116 |

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

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tòa nhà văn phòng (*)   | 636.052.046.201        | 520.489.371.229        |
| Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao             | 85.082.094.054         | 84.548.334.054         |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP - SAP) | 21.392.200.583         | 15.752.976.000         |
| Khác  | 810.465.000            | 810.465.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>743.336.805.838</b> | <b>621.601.146.283</b> |

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

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 27.603.178.810 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.603.232.878 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

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

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

**16.1 Đầu tư vào công ty con**

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

**Công ty con gián tiếp**

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

**16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 215.232.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

**16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao Ốc Thiên Long") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Thiên Long là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 99,4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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 Phan khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình 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, Công ty đã góp 16.720.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Phải trả bên khác   | 112.378.033.608        | 112.404.625.545        |
| - Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn           | 33.132.513.198         | 33.132.513.198         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng                      | 19.626.474.002         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV        | 13.353.812.907         | 13.353.812.907         |
| - Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh                        | 9.302.067.669          | 9.302.067.669          |
| - Công ty Cổ phần Xây Dựng Central                        | 4.053.229.485          | 14.983.567.015         |
| - Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An | 1.164.830.282          | 18.368.685.780         |
| - Khác  | 31.745.106.065         | 23.263.978.976         |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)                | -                      | 19.920.932.184         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>112.378.033.608</b> | <b>132.325.557.729</b> |

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

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

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

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



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

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

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | VND                       |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>7.851.329.821.839</b>  | <b>5.807.370.761.020</b>  |
| Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i) | 5.547.433.656.616         | 5.547.433.656.616         |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa (ii)  | 1.041.172.957.295         | -                         |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)                        | 909.001.042.150           | 189.039.636.475           |
| Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải (iii)        | 160.130.000.000           | -                         |
| Công ty Cổ phần Alpha Apus (iv)                                   | 100.000.000.000           | -                         |
| KCN Phát Đạt  | 36.294.095.940            | -                         |
| Nhận ký quỹ, ký cược  | 14.600.000.000            | 26.200.000.000            |
| HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (v)                           | 13.518.255.040            | 13.518.255.040            |
| Khác  | 29.179.814.798            | 31.179.212.889            |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>3.692.524.590.304</b>  | <b>4.237.446.204.000</b>  |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)                        | 3.692.524.590.304         | 4.237.446.204.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>11.543.854.412.143</b> | <b>10.044.816.965.020</b> |

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

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

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

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

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

B09-DN

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

### 22. VAY

|  | Số đầu năm               | Tăng                   | Giảm                       | Phân loại lại            | Chênh lệch tỷ giá<br>hối đoái | Số cuối năm              | VND |
|--|--------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----|
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>2.644.466.838.466</b> | <b>349.873.733.751</b> | <b>(2.769.322.596.200)</b> | <b>557.662.700.000</b>   | <b>-</b>                      | <b>782.680.676.017</b>   |     |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.2)    | 320.000.000.000          | 253.000.000.000        | (250.000.000.000)          | 366.150.000.000          | -                             | 689.150.000.000          |     |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1)   | 110.004.334.960          | 64.918.537.257         | (129.902.596.200)          | 48.510.400.000           | -                             | 93.530.676.017           |     |
| Trái phiếu                               | 2.214.462.503.506        | 31.955.196.494         | (2.389.420.000.000)        | 143.002.300.000          | -                             | -                        |     |
| <b>Dài hạn</b>                           | <b>1.289.912.500.000</b> | <b>519.494.449.650</b> | <b>(312.182.600.000)</b>   | <b>(557.662.700.000)</b> | <b>21.750.000.000</b>         | <b>961.311.649.650</b>   |     |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.2)    | 812.250.000.000          | -                      | (101.700.000.000)          | (366.150.000.000)        | 21.750.000.000                | 366.150.000.000          |     |
| Vay bên liên quan<br>(Thuyết minh số 34) | -                        | 410.000.000.000        | (56.934.900.000)           | -                        | -                             | 353.065.100.000          |     |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1)   | 182.000.000.000          | 108.606.949.650        | -                          | (48.510.400.000)         | -                             | 242.096.549.650          |     |
| Trái phiếu                               | 295.662.500.000          | 887.500.000            | (153.547.700.000)          | (143.002.300.000)        | -                             | -                        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>3.934.379.338.466</b> | <b>869.368.183.401</b> | <b>(3.081.505.196.200)</b> | <b>-</b>                 | <b>21.750.000.000</b>         | <b>1.743.992.325.667</b> |     |

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

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng   | Số cuối năm           | Kỳ hạn trả gốc  | Mục đích  | Lãi suất<br>%/năm   | Hình thức đảm bảo   |
|---|-----------------------|---|---|---|---|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                       |   |   |   |   |
| Khoản vay 1   | 285.674.549.650       | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024<br>đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà<br>văn phòng tại Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12<br>tháng trả lãi sau + chi phí huy<br>động vốn tăng thêm + 4 | Giấy chứng nhận Quyền<br>sử dụng đất và tài sản gắn<br>liền với đất tại Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh<br>(Thuyết minh số 15) |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định</b>                |                       |   |   |   |   |
| Khoản vay 1   | <u>49.952.676.017</u> | Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024<br>đến ngày 26 tháng 9 năm 2024 | Tài trợ nhu cầu vốn<br>lưu động   | 8,5 – 9,8   | 4.500.000 cổ phiếu PDR<br>sở hữu bởi cổ đông<br>tiền gửi trên tài khoản<br>thanh toán<br>(Thuyết minh số 5)                     |

**TỔNG CỘNG** 335.627.225.667

Trong đó:

Ngắn hạn 93.530.676.017  
Dài hạn 242.096.549.650

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

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay bên khác

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

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

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay bên khác (tiếp theo)

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

Trong đó:

|          |                 |
|----------|-----------------|
| Ngắn hạn | 689.150.000.000 |
| Dài hạn  | 366.150.000.000 |

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

### 23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

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



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

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                     | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Năm trước</b>                    |                   |                         |                          |                                      | VND               |
| Số đầu năm                          | 4.927.719.160.000 | 71.680.300.000          | 179.413.584.076          | 1.866.274.913.330                    | 7.065.087.957.406 |
| Lợi nhuận thuần trong năm           | -                 | -                       | -                        | 1.199.312.954.720                    | 1.199.312.954.720 |
| Phân phối lợi nhuận                 | -                 | -                       | 27.970.000.000           | (27.970.000.000)                     | -                 |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                 | -                       | -                        | (27.970.000.000)                     | (27.970.000.000)  |
| Chỉ số tức bằng cổ phiếu            | 1.788.743.030.000 | -                       | -                        | (1.788.743.030.000)                  | -                 |
| Thù lao HĐQT                        | -                 | -                       | -                        | (12.691.666.667)                     | (12.691.666.667)  |
| Số cuối năm                         | 6.716.462.190.000 | 71.680.300.000          | 207.383.584.076          | 1.228.213.171.383                    | 8.223.739.245.459 |
| <b>Năm nay</b>                      |                   |                         |                          |                                      |                   |
| Số đầu năm                          | 6.716.462.190.000 | 71.680.300.000          | 207.383.584.076          | 1.228.213.171.383                    | 8.223.739.245.459 |
| Phát hành cổ phiếu (*)              | 671.646.210.000   | (559.400.000)           | -                        | -                                    | 671.086.810.000   |
| Lợi nhuận thuần trong năm           | -                 | -                       | -                        | 750.552.316.518                      | 750.552.316.518   |
| Phân phối lợi nhuận                 | -                 | -                       | 22.745.258.259           | (22.745.258.259)                     | -                 |
| Thù lao HĐQT                        | -                 | -                       | -                        | (4.520.000.000)                      | (4.520.000.000)   |
| Số cuối năm                         | 7.388.108.400.000 | 71.120.900.000          | 230.128.842.335          | 1.951.500.229.642                    | 9.640.858.371.977 |

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

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

**24.3 Cổ phiếu**

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

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



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

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

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

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

|  | VND                   |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước              |
| Giá vốn chuyển nhượng đất              | 56.335.078.152        | 211.233.543.985        |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp               | 16.164.126.468        | 26.542.915.014         |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 4.275.330.357         | 4.233.554.116          |
| Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng    | -                     | 82.191.770             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>76.774.534.977</b> | <b>242.092.204.885</b> |

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

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

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

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

**30. THU NHẬP KHÁC**

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

**31. CHI PHÍ KHÁC**

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

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

**32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

VND

**33.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

| <i>Năm phát sinh</i> | <i>Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm</i> | <i>Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh</i> | <i>VND</i>   |   |
|----------------------|---|---|--|---|
|                      |   |   | <i>Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> | <i>Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |
| 2023 (*) 2028        |   | 61.006.710.339                                      | -  | 61.006.710.339  |

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

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

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>  |
|--|---|
| Ông Nguyễn Văn Đạt   | Chủ tịch HĐQT   |
| Bà Trần Thị Hương  | Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023                  |
| Ông Nguyễn Tấn Danh  | Phó Chủ tịch HĐQT   |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                              |
| Ông Lê Quang Phúc  | Thành viên HĐQT   |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ   | Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023                    |
| Ông Khương Văn Mười  | Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023            |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh  | Thành viên độc lập HĐQT   |
| Ông Dương Hào Tôn  | Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 30 tháng 6 năm 2023             |
|  | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 30 tháng 6 năm 2023           |
| Bến Thành – Long Hải   | Công ty con   |
| Cao Ốc Bình Dương  | Công ty con   |
| Serenity   | Công ty con   |
| Bắc Cường  | Công ty con   |
| ĐK Phú Quốc  | Công ty con   |
| Coinin   | Công ty con   |
| Ngô Máy  | Công ty con   |
| Cao Ốc Hòa Phú   | Công ty con gián tiếp   |
| Cao Ốc Thiên Long  | Công ty con gián tiếp   |
| KCN Phát Đạt   | Công ty con đến ngày 16 tháng 11 năm 2023                       |
| BIDICI   | Công ty liên kết  |
| Công trình PDP   | Công ty liên kết  |
| Commonwealth Properties  | Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023                    |
| Sài Gòn - KL   | Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 năm 2023                   |
| AKYN   | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT                             |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")                     | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                               |
| Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương") | Bên liên quan của Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023  |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A                         | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT                             |
| Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững                           | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                               |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")               | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023 |
| Phát Đạt Holdings  | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                                 |

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

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

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

| Bên liên quan     | Nội dung nghiệp vụ                | Năm nay           | VND               |           |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|
|                   |                                   |                   | Năm nay           | Năm trước |
| Cao Ốc Bình Dương | Góp vốn                           | 1.601.950.000.000 | -                 | -         |
|                   | Mượn tiền                         | 218.137.398.954   | 70.000.000.000    | -         |
|                   | Hoàn tiền mượn                    | 214.278.106.184   | 338.677.338.559   | -         |
|                   | Thu tạm ứng                       | 63.182.066.015    | -                 | -         |
|                   | Tạm ứng phát triển dự án          | 16.220.904.574    | 46.961.161.441    | -         |
|                   | Thanh toán chi phí lãi vay        | 13.128.344.810    | -                 | -         |
|                   | Lãi đi vay                        | 9.754.724.862     | 6.566.095.426     | -         |
| Phát Đạt Holdings | Chuyển nhượng cổ phần             | 1.413.000.000.000 | -                 | -         |
|                   | Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần | 441.215.000.000   | -                 | -         |
| Cao Ốc Hòa Phú    | Mượn tiền                         | 1.157.333.771.242 | -                 | -         |
|                   | Lãi đi vay                        | 9.180.683.457     | -                 | -         |
|                   | Hoàn tiền mượn                    | 2.208.400.000     | -                 | -         |
| Cao Ốc Thiên Long | Mượn tiền                         | 1.070.397.584.326 | -                 | -         |
|                   | Hoàn tiền mượn                    | 58.162.600.000    | -                 | -         |
|                   | Lãi đi vay                        | 7.595.410.123     | -                 | -         |
|                   | Cung cấp dịch vụ                  | 1.621.834.480     | 1.100.984.665     | -         |
| Sài Gòn - KL      | Thu tiền cho mượn                 | 842.833.996.872   | -                 | -         |
|                   | Chi nộp tiền sử dụng đất          | 511.884.000.000   | -                 | -         |
|                   | Tạm ứng phát triển dự án          | -                 | 3.920.751.000.000 | -         |
|                   | Thu tạm ứng phát triển dự án      | -                 | 1.746.540.000.000 | -         |
|                   | Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần | -                 | 369.046.587.076   | -         |
|                   | Cung cấp dịch vụ                  | -                 | 7.079.235.907     | -         |
|                   | -                                 | -                 | -                 | -         |
| AKYN              | Vay                               | 410.000.000.000   | -                 | -         |
|                   | Trả gốc vay                       | 56.934.900.000    | -                 | -         |
|                   | Hoàn tiền mượn                    | 49.299.000.000    | 114.701.000.000   | -         |
|                   | Lãi vay                           | 35.713.520.351    | -                 | -         |
|                   | Mượn tiền                         | 2.900.000.000     | 161.100.000.000   | -         |
|                   | Thu tiền chuyển nhượng cổ phần    | -                 | 50.000.000.000    | -         |
|                   | Thu hồi khoản đầu tư              | -                 | 40.000.000.000    | -         |
|                   | -                                 | -                 | -                 | -         |

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

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

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

| Bên liên quan              | Nội dung nghiệp vụ            | Năm nay         | VND               |                |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|
|                            |                               |                 | Năm trước         |                |
| Bắc Cường                  | Góp vốn                       | 189.314.000.000 | -                 |                |
|                            | Mượn tiền                     | 177.484.000.000 | -                 |                |
|                            | Hoàn tiền mượn                | 39.745.262.034  | -                 |                |
|                            | Hoàn tạm ứng phát triển dự án | 10.621.000.000  | 220.000.000.000   |                |
|                            | Lãi đi vay                    | 6.610.024.994   | -                 |                |
|                            | Thanh toán chi phí lãi vay    | 4.799.737.966   | -                 |                |
|                            | Tạm ứng phát triển dự án      | -               | 338.034.000.000   |                |
|                            | Cung cấp dịch vụ              | 105.225.956     | -                 |                |
|                            | Commonwealth Properties       | Hoàn tiền mượn  | 77.886.000.000    | 20.996.000.000 |
|                            |                               | Cho vay         | 51.905.994.959    | -              |
| Nhận hoàn trả cho vay      |                               | 15.444.000.000  | -                 |                |
| Thanh toán chi phí lãi vay |                               | 4.610.761.107   | -                 |                |
| Lãi cho vay                |                               | 839.578.918     | -                 |                |
| Lãi đi vay                 |                               | 648.227.408     | 3.962.533.699     |                |
| Góp vốn                    |                               | 180.000.000     | -                 |                |
| Mượn tiền                  |                               | -               | 15.000.000.000    |                |
| Cung cấp dịch vụ           |                               | -               | 43.014.000        |                |
| KCN Phát Đạt               | Cổ tức                        | 119.542.910.359 | -                 |                |
|                            | Lãi đi vay                    | 76.251.708.217  | 101.014.978.082   |                |
|                            | Thanh toán chi phí lãi vay    | 20.891.680.000  | -                 |                |
|                            | Hoàn tiền mượn                | 1.105.000.000   | 12.290.000.000    |                |
|                            | Cung cấp dịch vụ              | -               | 23.450.000        |                |
| Bến Thành - Long Hải       | Lãi đi vay                    | 67.944.150.445  | 30.697.029.268    |                |
|                            | Thanh toán chi phí lãi vay    | 8.362.514.000   | -                 |                |
|                            | Tạm ứng phát triển dự án      | -               | 2.553.728.000     |                |
|                            | Góp vốn                       | -               | 1.370.000.000.000 |                |
|                            | Mượn tiền                     | -               | 1.370.000.000.000 |                |
|                            | Hoàn tạm ứng phát triển dự án | -               | 6.993.704.000     |                |
|                            | Hoàn tiền mượn                | -               | 390.092.000       |                |
| Ngô Mây                    | Góp vốn                       | 28.095.000.000  | 42.552.000.000    |                |
|                            | Cung cấp dịch vụ              | 665.992.342     | 2.303.369.073     |                |
|                            | Mượn tiền                     | -               | 220.000.000.000   |                |
|                            | Hoàn tiền mượn                | -               | 220.000.000.000   |                |

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>                     | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>     | <i>VND</i>      |                  |
|--|-------------------------------|-----------------|------------------|
|  |                               | <i>Năm nay</i>  | <i>Năm trước</i> |
| Serenity                                 | Hoàn tạm ứng phát triển dự án | 172.376.000.000 | 3.700.000.000    |
|  | Tạm ứng phát triển dự án      | 25.739.000.000  | 268.014.000.000  |
|  | Cung cấp dịch vụ              | 431.506.857     | 4.084.916.024    |
| Coinin                                   | Tạm ứng phát triển dự án      | 5.698.225.000   | 16.946.127.600   |
|  | Cung cấp dịch vụ              | 23.843.600      | 232.589.100      |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghi dưỡng A | Sử dụng dịch vụ               | 5.373.233.582   | -                |
| Công trình PDP                           | Góp vốn                       | 3.663.000.000   | 3.526.107.000    |
| ĐK Phú Quốc                              | Tiền lãi đầu tư               | 2.631.311.484   | 1.860.572.975    |
|  | Tạm ứng phát triển dự án      | 228.700.000     | 371.000.000      |
| BDSC                                     | Sử dụng dịch vụ               | 1.527.000.000   | 1.371.000.000    |
| BIDICI                                   | Hoàn tiền mượn                | 274.000.000     | 46.000.000       |
| Ông Nguyễn Văn Đạt                       | Mượn tiền                     | -               | 14.000.000.000   |
|  | Hoàn tiền mượn                | -               | 14.000.000.000   |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                     | Hoàn trả đặt cọc              | -               | 800.000.000      |
| Bà Trần Thị Hương                        | Hoàn trả đặt cọc              | -               | 800.000.000      |
| Ông Lê Minh Dũng                         | Hoàn trả đặt cọc              | -               | 800.000.000      |
| Huy Khương                               | Phí dịch vụ tư vấn            | -               | 535.997.782      |
| Ông Lê Quang Phúc                        | Hoàn trả đặt cọc              | -               | 400.000.000      |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                  | Hoàn trả đặt cọc              | -               | 400.000.000      |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016. Theo đó, Coinin sẽ đầu tư xây dựng dự án để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty sẽ hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính sau khi Coinin phát triển dự án tại khu đất nói trên.

(iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

***Phải trả người bán ngắn hạn***

|             |             |   |                       |
|-------------|-------------|---|-----------------------|
| Phú Mỹ Hưng | Mua căn hộ  | - | 19.626.474.002        |
| Huy Khương  | Mua dịch vụ | - | 294.458.182           |
|             |             | - | <b>19.920.932.184</b> |

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5.5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.
- (v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.
- (vi) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.
- (vii) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

**35. CÁC CAM KẾT**

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

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

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

**35.2 Cam kết thuê hoạt động**

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

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

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

**36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM**

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

## EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)

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

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

**SAO Y BẢN CHÍNH**

Ngày.....tháng.....năm.....

thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023



*Nguyễn Ai Linh*

**EY**

Building a better  
working world

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

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung  | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc  | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập  | 3 - 4        |
| Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023             | 5 - 8        |
| Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 | 9            |



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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch       |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Thành viên         |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập |
| Ông Dương Hào Tôn       | Thành viên độc lập |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Ông Dương Hào Tôn       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên                |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên                |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Đình Trí  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Lê Hoà      | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- ▶ Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán trong việc lập và sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn.
- ▶ Chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.
- ▶ Chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính làm cơ sở cho các số liệu trích dẫn trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 trên cơ sở tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



ĐẠI DIỆN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 68086328/11448682

## 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 9, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn và bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn"). Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty phù hợp với Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. 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 tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

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.

03  
0  
0  
Á  
Đ  
H  
PHC



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I - Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Theo đó, báo cáo sử dụng vốn này được sử dụng để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích hay để báo cáo cho đối tượng nào khác.

### **Các vấn đề khác**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty sử dụng số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 của chúng tôi đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp  
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản  
Phát Đạt

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN  
CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP HOÀN THÀNH  
VÀO NGÀY 23 THÁNG 11 NĂM 2023**

(Theo Công văn số 8205/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11  
năm 2023 v/v tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PDR)

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

**I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

- Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 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 6686  
Vốn điều lệ: 7.338.108.400.000 VND (tại thời điểm ngày 23 tháng 11 năm  
2023)
- Mã cổ phiếu: PDR
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam  
- Chi nhánh Nhà Bè  
Số tài khoản: 1330095129 (Số tài khoản cũ: 1331 0000 095 129)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002655 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố  
Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở  
Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng  
nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 36 ngày 23  
tháng 2 năm 2024.

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN** (tiếp theo)  
 thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp  
 hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

**II. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH**

|     |                                    |  |
|-----|------------------------------------|--|
| 1.  | Tên cổ phiếu phát hành:            | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt  |
| 2.  | Loại cổ phiếu:                     | Cổ phiếu phổ thông   |
| 3.  | Mệnh giá:                          | 10.000 VND   |
| 4.  | Số lượng chứng khoán đã chào bán:  | 67.164.621 cổ phiếu  |
| 5.  | Tổng vốn đã huy động:              | 671.646.210.000 VND (Sáu trăm bảy mươi một tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm mười nghìn đồng).   |
| 6.  | Ngày phát hành:                    | Ngày 23 tháng 11 năm 2023  |
| 7.  | Ngày bắt đầu chào bán:             | Ngày 1 tháng 11 năm 2023   |
| 8.  | Ngày kết thúc chào bán:            | Ngày 22 tháng 11 năm 2023  |
| 9.  | Thời hạn đăng ký mua:              | Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2023  |
| 10. | Ngày thanh toán tiền mua cổ phiếu: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thời gian đăng ký và đặt mua cổ phiếu: Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 22 tháng 11 năm 2023.</li> <li>- Thời gian nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 17 tháng 11 đến ngày 22 tháng 11 năm 2023.</li> </ul> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN** (tiếp theo)  
 thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp  
 hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

**III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu**

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 được trình bày như sau:

|  |   |
|--|---|
| Tài khoản nhận tiền                                  | Tài khoản ngân hàng số<br>1330095129 mở tại Ngân hàng<br>TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - Chi nhánh Nhà Bè |
| Ngày nhận tiền                                       | Từ ngày 17 tháng 11 năm 2023<br>đến ngày 22 tháng 11 năm 2023   |
| Ngày tiền được giải tỏa                              | Ngày 27 tháng 11 năm 2023   |
| Tổng tiền thu được (VND)                             | 671.646.210.000   |
| Trừ: chi phí phát hành (VND)                         | (559.400.000)   |
| <b>Tổng tiền ròng thu được từ đợt chào bán (VND)</b> | <b>671.086.810.000</b>  |

Theo Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phê duyệt bởi Đại Hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") theo Nghị quyết ĐHCĐ số 02/ĐHCĐ-NQ.2023 và Tờ trình số 05A/TT-2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023, (i) cổ phiếu riêng lẻ được chào bán nhằm mục đích huy động vốn để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và 2022, và (ii) giao cho Hội đồng Quản trị ("HQQT") 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Công ty; Quyết định của HĐQT số 29/2023/HQQT-QĐ ngày 14 tháng 7 năm 2023 thông qua các nội dung chi tiết về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của Công ty; Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 03/2023/QĐ-CTHQQT ngày 18 tháng 8 năm 2023 thông qua việc phân bổ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu của Công ty; và Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 04/2023/QĐ-CTHQQT ngày 29/11/2023 thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ được điều chỉnh như sau:

| Mã Trái phiếu    | Dư nợ gốc              | Thanh toán gốc và lãi từ nguồn chào bán cổ phiếu riêng lẻ |                       |                        |
|------------------|------------------------|---|-----------------------|------------------------|
|                  |                        | Gốc   | Lãi                   | Cộng                   |
| PDRH2123007      | 143.000.000.000        | 143.000.000.000   | 4.000.000.000         | 147.000.000.000        |
| PDRH2123008      | 300.000.000.000        | 300.000.000.000   | 34.000.000.000        | 334.000.000.000        |
| PDRH2123010      | 421.200.000.000        | 128.146.210.000   | -                     | 128.146.210.000        |
| PDRH2224001      | 124.900.000.000        | 62.500.000.000  | -                     | 62.500.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>989.100.000.000</b> | <b>633.646.210.000</b>                                    | <b>38.000.000.000</b> | <b>671.646.210.000</b> |

VND

1750  
 TỶ  
 AN  
 TIEN  
 SAMP  
 AT  
 THIV

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN** (tiếp theo)  
 thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp  
 hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

**III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN** (tiếp theo)

**2. Tình hình sử dụng vốn thực tế của Công ty**

Ngay sau khi số tiền thu được từ đợt phát hành được giải tỏa trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu phát hành thêm thì toàn bộ số tiền này đã được sử dụng để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2023.

Các số liệu tài chính liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ chi tiết như sau:

| Mã Trái phiếu    | Dư nợ gốc              | Thanh toán gốc và lãi  |                       |                          |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                  |                        | Gốc                    | Lãi                   | Tổng cộng                |
| PDRH2123007      | 143.000.000.000        | 143.000.000.000        | 4.324.882.192         | 147.324.882.192          |
| PDRH2123008      | 300.000.000.000        | 300.000.000.000        | 35.999.160.000        | 335.999.160.000          |
| PDRH2123010      | 421.200.000.000        | 421.200.000.000        | 12.528.979.727        | 433.728.979.727          |
| PDRH2224001      | 124.900.000.000        | 124.900.000.000        | 3.112.157.809         | 128.012.157.809          |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>989.100.000.000</b> | <b>989.100.000.000</b> | <b>55.965.179.728</b> | <b>1.045.065.179.728</b> |

VND

Trong đó:

- Thanh toán bằng nguồn vốn phát hành cổ phiếu: 671.646.210.000 VND
- Thanh toán bằng nguồn vốn khác: 373.418.969.728 VND

3. Những thay đổi (nếu có): Không
4. Lý do thay đổi (nếu có): Không
5. Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại: Trang thông tin điện tử của Công ty


Người lập:



Ngô Thúy Vân  
 Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh  
 Ngày 1 tháng 3 năm 2024



Bùi Quang Anh Vũ  
 Tổng Giám đốc 



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

### I. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP

#### 1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho mục đích báo cáo và công bố thông tin về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với số tiền 671.646.210.000 VND theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cổ phiếu được chào bán từ ngày 17 tháng 11 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này là một trong các tài liệu được sử dụng để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

#### 2. Cơ sở lập báo cáo

Các khoản thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và 2022 được trình bày theo số dư nợ gốc và lãi trái phiếu được trích dẫn từ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### 3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND").

### II. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn này.

Người lập:



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh  
Ngày 1 tháng 3 năm 2024



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

## EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)

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

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

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



*Nguyễn Ái Linh*

**EY**

Building a better  
working world



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

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                                    | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                      | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                          | 3-4          |
| Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần             | 5            |
| Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần | 6-7          |

# 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 4103002855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này 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") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình vốn cổ phần của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tình hình thay đổi vốn kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023, 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.



Đã ký Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 11 năm 2023



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 11448682/66919007/CAP

## 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần kèm theo được lập vào ngày 29 tháng 11 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 7 (sau đây được gọi chung là "báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần").

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

132  
CÔNG TY  
HẬP  
TRIỂN  
NG  
Í Đ  
HỒ C



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và những thay đổi của vốn cổ phần cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023, 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.

### **Các vấn đề khác**

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 chưa được kiểm toán.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 11 năm 2023



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

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

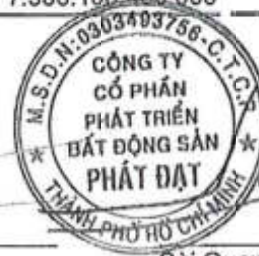
vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

|                               | VND                      | VND                     |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                               | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023   | 6.716.462.190.000        | 71.680.300.000          |
| Phát hành cổ phiếu            | 671.646.210.000          | -                       |
| Chi phí phát hành             | -                        | (559.400.000)           |
| Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 | <u>7.388.108.400.000</u> | <u>71.120.900.000</u>   |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 thay đổi vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến nghiệp vụ phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 chưa được kiểm toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)  
vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán  
từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

## 3. VỐN CỔ PHẦN

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được tài liệu của Công ty về việc đăng ký chào bán 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Chi tiết các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu đăng ký mua như sau:

| Tên nhà đầu tư     | Số lượng cổ phiếu | Số tiền (VND)          |
|--------------------|-------------------|------------------------|
| Nguyễn Thanh Phong | 30.000.000        | 300.000.000.000        |
| Phạm Thanh Điền    | 25.000.000        | 250.000.000.000        |
| Nguyễn Trà Giang   | 7.164.621         | 71.646.210.000         |
| Đỗ Hải Đăng        | 1.500.000         | 15.000.000.000         |
| Vũ Thu Thủy        | 1.500.000         | 15.000.000.000         |
| Hà Anh Tùng        | 1.500.000         | 15.000.000.000         |
| Trần Anh Tuấn      | 500.000           | 5.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>67.164.621</b> | <b>671.646.210.000</b> |

Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2023 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023; các Quyết định của Hội đồng Quản trị số 29/2023/HĐQT-QĐ, số 30/2023/HĐQT-QĐ và số 31/2023/HĐQT-QĐ cùng ngày 14 tháng 7 năm 2023; và số 39/2023/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 11 năm 2023.

Cho đến ngày 22 tháng 11 năm 2023, các nhà đầu tư nêu trên đã chuyển đủ các số tiền tương ứng với số lượng cổ phiếu đã đăng ký mua như trên vào tài khoản phong tỏa số 1330095129 do Công ty mở tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè.


Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.


Tại ngày lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần, Công ty đang trong quá trình nộp hồ sơ đăng ký điều chỉnh việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty từ 6.716.462.190.000 VND tăng lên 7.388.108.400.000 VND lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.


Cũng vào ngày lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này, Công ty chưa sử dụng số tiền vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ nêu trên. Theo đó, số dư tiền gửi tại tài khoản phong tỏa số 1330095129 do Công ty mở tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè là 671.667.231.378 VND.

## 4. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 23 THÁNG 11 NĂM 2023

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 23 tháng 11 năm 2023 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty.

  
Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

  
Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

  
Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 11 năm 2023

## EY | Building a better working world

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

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

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

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

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vl\\_vn](https://ey.com/vl_vn)

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024**

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200

201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300

# 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            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 3 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 6 - 7        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 8 - 37       |



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch       |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Thành viên         |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập |
| Ông Dương Hào Tôn       | Thành viên độc lập |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Ông Dương Hào Tôn       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên                |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên                |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Đình Trí  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Lê Hòa      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Lê Trần Bích Thùy | Phó Tổng Giám đốc |

bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 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 Quý I - 2024; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 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 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 Quý I - 2024 kèm theo.

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I - 2024 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2024  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2024  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>17.210.323.796.228</b> | <b>16.916.369.227.862</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 4           | <b>19.304.967.691</b>     | <b>505.106.794.464</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 19.304.967.691            | 505.106.594.464           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | -                         | 200.000                   |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>15.370.299.200</b>     | <b>15.370.299.200</b>     |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 15.370.299.200            | 15.370.299.200            |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>4.800.686.704.717</b>  | <b>4.114.801.234.933</b>  |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 2.810.532.346.337         | 2.311.498.091.152         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 1.377.761.594.373         | 884.525.552.477           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 622.434.308.382           | 928.819.135.679           |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6,8         | (10.041.544.375)          | (10.041.544.375)          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 9           | <b>12.302.378.873.987</b> | <b>12.199.560.056.415</b> |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 12.302.378.873.987        | 12.199.560.056.415        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>72.582.950.633</b>     | <b>81.530.842.850</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 2.252.169.623             | 5.089.012.941             |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 18          | 70.330.781.010            | 76.441.829.909            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>4.218.158.662.697</b>  | <b>4.151.453.437.647</b>  |
| 210   | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                   |             | <b>714.375.892.655</b>    | <b>733.226.788.580</b>    |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 8           | 714.375.892.655           | 733.226.788.580           |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>756.015.020.827</b>    | <b>27.038.307.984</b>     |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 352.601.561.952           | 23.171.738.081            |
| 222   | Nguyên giá                                   |             | 410.539.197.903           | 78.837.654.237            |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (57.937.635.951)          | (55.665.916.156)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | 403.413.458.875           | 3.866.569.903             |
| 228   | Nguyên giá                                   |             | 415.506.259.881           | 15.006.259.881            |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (12.092.801.006)          | (11.139.689.978)          |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | 13          | <b>64.399.397.312</b>     | <b>64.783.427.072</b>     |
| 231   | 1. Nguyên giá                                |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232   | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                   |             | (11.264.872.960)          | (10.880.843.200)          |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>533.458.452.207</b>    | <b>1.169.510.498.408</b>  |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 14          | 533.458.452.207           | 1.169.510.498.408         |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           |             | <b>1.194.833.615.609</b>  | <b>1.201.750.674.685</b>  |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên kết               | 15          | 1.192.023.615.609         | 1.198.940.674.685         |
| 255   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 2.810.000.000             | 2.810.000.000             |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>955.076.284.087</b>    | <b>955.143.740.918</b>    |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 947.122.242.885           | 947.189.699.716           |
| 262   | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại            |             | 7.954.041.202             | 7.954.041.202             |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>21.428.482.458.925</b> | <b>21.067.822.665.509</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2024  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>11.797.428.337.621</b> | <b>11.488.430.754.796</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>9.499.499.002.784</b>  | <b>9.176.987.250.177</b>  |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 16          | 210.197.618.062           | 243.382.646.786           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 17          | 3.590.909.091             | 3.591.009.091             |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 18          | 223.589.052.320           | 197.887.405.481           |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 9.066.490.731             | 9.026.702.743             |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 19          | 148.518.215.710           | 141.887.102.558           |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         |             | 3.064.373.327             | 3.064.373.327             |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 20          | 7.614.371.433.994         | 7.739.566.208.040         |
| 320   | 8. Vay ngắn hạn  | 21          | 1.265.000.328.900         | 814.680.676.017           |
| 322   | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 22.100.580.649            | 23.901.126.134            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>2.297.929.334.837</b>  | <b>2.311.443.504.619</b>  |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 20          | 20.955.100.000            | 20.955.100.000            |
| 338   | 2. Vay dài hạn   | 21          | 2.276.974.234.837         | 2.290.488.404.619         |
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>9.631.054.121.304</b>  | <b>9.579.391.910.713</b>  |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     |             | <b>9.631.054.121.304</b>  | <b>9.579.391.910.713</b>  |
| 411   | 1. Vốn cổ phần   | 22          | 7.388.108.400.000         | 7.388.108.400.000         |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 22          | 71.120.900.000            | 71.120.900.000            |
| 418   | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 22          | 230.128.842.335           | 230.128.842.335           |
| 421   | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 22          | 1.883.472.096.764         | 1.831.862.790.140         |
| 421a  | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 1.831.862.790.140         | 1.068.198.148.476         |
| 421b  | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 51.609.306.624            | 763.664.641.664           |
| 429   | 5. Lợi ích cổ đông thiểu số                                  |             | 58.223.882.205            | 58.170.978.238            |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>21.428.482.458.925</b> | <b>21.067.822.665.509</b> |

*[Signature]*

*[Signature]*



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc *[Signature]*

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý I - Năm nay  | Quý I - Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước |
|-------|---|-------------|------------------|-------------------|--|--|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 23          | 162.196.936.449  | 192.274.233.970   | 162.196.936.449                            | 192.274.233.970                              |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                   | 24          | (943.816.913)    | (20.374.104.018)  | (943.816.913)                              | (20.374.104.018)                             |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp  |             | 161.253.119.536  | 171.900.129.952   | 161.253.119.536                            | 171.900.129.952                              |
| 21    | 4. Doanh thu tài chính                                    | 25          | 1.140.879.929    | 2.499.127.641     | 1.140.879.929                              | 2.499.127.641                                |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                                      | 25          | (65.512.916.886) | (96.182.621.084)  | (65.512.916.886)                           | (96.182.621.084)                             |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                                 |             | (65.512.916.886) | (88.146.246.077)  | (65.512.916.886)                           | (88.146.246.077)                             |
| 24    | 6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết             |             | (7.688.059.076)  | (492.833.297)     | (7.688.059.076)                            | (492.833.297)                                |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                       | 26          | (3.112.978.211)  | (3.698.916.646)   | (3.112.978.211)                            | (3.698.916.646)                              |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26          | (43.424.231.984) | (42.502.689.755)  | (43.424.231.984)                           | (42.502.689.755)                             |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                |             | 42.655.813.308   | 31.522.196.811    | 42.655.813.308                             | 31.522.196.811                               |
| 31    | 10. Thu nhập khác   | 27          | 33.764.103.314   | 39.393.665        | 33.764.103.314                             | 39.393.665                                   |
| 32    | 11. Chi phí khác  | 27          | (130.003.583)    | (554.073.246)     | (130.003.583)                              | (554.073.246)                                |
| 40    | 12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác                                   |             | 33.634.099.731   | (514.679.581)     | 33.634.099.731                             | (514.679.581)                                |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     |             | 76.289.913.039   | 31.007.517.230    | 76.289.913.039                             | 31.007.517.230                               |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 28          | (23.652.702.448) | (8.568.571.638)   | (23.652.702.448)                           | (8.568.571.638)                              |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN                               |             | 52.637.210.591   | 22.438.945.592    | 52.637.210.591                             | 22.438.945.592                               |
|       | Phân bổ cho:  |             |                  |                   |  |  |
| 61    | 15.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ       |             | 52.584.306.624   | 24.050.577.841    | 52.584.306.624                             | 24.050.577.841                               |
| 62    | 15.2. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 52.903.967       | (1.611.632.249)   | 52.903.967                                 | (1.611.632.249)                              |
| 70    | 16. Lãi trên cổ phiếu                                     |             | 69               |                   | 69   | 35   |

*[Signature]*

*[Signature]*



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay          | Quý I - Năm trước        |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                          |                          |
| 01    | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  |             | <b>76.289.913.039</b>    | <b>31.007.517.230</b>    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                          |                          |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                           | 11, 12,13   | 3.608.860.583            | 3.274.177.093            |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 25          | -                        | (2.100.000.000)          |
| 05    | Lỗ từ hoạt động đầu tư   |             | 6.547.179.147            | 59.451.480               |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  | 25          | 65.512.916.886           | 96.182.621.084           |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>151.958.869.655</b>   | <b>128.423.766.887</b>   |
| 09    | (Tăng) giảm các khoản phải thu   |             | (705.836.256.184)        | 838.701.057.588          |
| 10    | (Tăng) giảm hàng tồn kho   |             | (87.959.283.193)         | 9.833.916.430            |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả   |             | (245.650.894.523)        | 117.917.991.140          |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             | 2.904.300.149            | (7.394.579.206)          |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (50.908.111.789)         | (153.855.915.567)        |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (632.401)                | (49.628.905)             |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (2.775.545.485)          | (2.174.756.401)          |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>(938.267.553.771)</b> | <b>931.401.851.966</b>   |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                          |                          |
| 21    | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (29.622.367.256)         | (2.077.524.500)          |
| 23    | Tiền chi gửi tiết kiệm   |             | -                        | (6.000.000.000)          |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | (771.000.000)            | (1.029.000.000)          |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 45.000.000.000           | -                        |
| 27    | Thu lãi tiền gửi   |             | 1.053.611.153            | 585.891.945              |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                       |             | <b>15.660.243.897</b>    | <b>(8.520.632.555)</b>   |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                          |                          |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                          |             | -                        | 3.000.000.000            |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 587.534.304.853          | 34.342.462.551           |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (150.728.821.752)        | (1.003.715.663.165)      |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>                    |             | <b>436.805.483.101</b>   | <b>(966.373.200.614)</b> |



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay   | Quý I - Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (485.801.826.773) | (43.491.981.203)  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 505.106.794.464   | 261.762.460.542   |
| 70    | Tiền cuối kỳ                                       | 4           | 19.304.967.691    | 218.270.479.339   |



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 264 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- **Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")**  
ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")**  
BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")**  
Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)***

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

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% 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")***

Cao ốc Hòa Phú được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc 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 Cao ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% 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")***

Cao ốc Thiên Long được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Thiên Long là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% 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 15.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 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 Quý I - 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I - 2024 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 sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 bao gồm các báo cáo tài chính Quý I - 2024 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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 Quý I - 2024 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý I - 2024 giữa 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 này 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 Quý I - 2024 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý I - 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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.

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 lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**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 hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 Quý I - 2024 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán và 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 | 25 - 50 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 hao mòn 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 QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 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 trong 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024.

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 kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

#### 3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**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. 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 phải trả**

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

**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, 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

14996  
 TY  
 HẠN  
 HOÁ  
 VIỆT  
 TP. H

14996  
 TY  
 HẠN  
 HOÁ  
 VIỆT  
 TP. H

14996  
 TY  
 HẠN  
 HOÁ  
 VIỆT  
 TP. H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

- 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:

*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 liên quan đến 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 liên quan đến đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

*Doanh thu cho thuê*

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.19 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

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

|                            | VND                         |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Tiền mặt                   | 28.752.519                  | 40.281.924                   |
| Tiền gửi ngân hàng         | 19.276.215.172              | 505.066.312.540              |
| Các khoản tương đương tiền | -                           | 200.000                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>19.304.967.691</b>       | <b>505.106.794.464</b>       |

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

**Ngắn hạn**

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,0% đến 5,5% mỗi năm.

**Dài hạn**

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn hai mươi bốn tháng và hưởng lãi suất 5,2% mỗi năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings | 605.604.500.679             | -                            |
| Công ty TNHH Bất động sản IDK                                      | 308.000.000.000             | 308.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR                            | 306.000.000.000             | 306.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản CDK                                   | 251.000.000.000             | 251.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản ADK                                   | 237.000.000.000             | 237.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BDK                                   | 230.000.000.000             | 230.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản EDK                                      | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản HDK                                      | 154.400.000.000             | 154.400.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản GDK                                      | 128.000.000.000             | 128.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản Vega                                     | 105.720.000.000             | 120.720.000.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings                          | 111.348.146.750             | 111.348.146.750              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh                              | 70.615.693.202              | 70.615.693.202               |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL                                | -                           | 72.286.337.294               |
| Công ty TNHH Bất động sản Lyra                                     | 42.500.000.000              | 57.500.000.000               |
| Công ty TNHH Bất động sản Gemini                                   | 25.950.000.000              | 25.950.000.000               |
| Khách hàng khác  | 34.394.005.706              | 38.677.913.906               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>2.810.532.346.337</b>    | <b>2.311.498.091.152</b>     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                 | (1.041.544.375)             | (1.041.544.375)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>   | <b>2.809.490.801.962</b>    | <b>2.310.456.546.777</b>     |

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

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm                           | 300.000.000.000             | 300.000.000.000              |
| Ông Võ Ngọc Châu                                  | 150.000.000.000             | 150.000.000.000              |
| Ông Nguyễn Cao Tiến                               | 51.000.000.000              | 51.000.000.000               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620  | 358.822.665.905             | 106.112.782.000              |
| Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa              | 178.934.648.207             | 178.934.648.207              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát       | 127.822.960.000             | -                            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định             | 74.367.331.907              | -                            |
| Công ty Cổ phần Đức Khải                          | 70.228.366.367              | 70.228.366.367               |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt | 51.427.710.000              | -                            |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Central                  | 4.000.000.000               | 4.000.000.000                |
| Khác  | 11.157.911.987              | 24.249.755.903               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>1.377.761.594.373</b>    | <b>884.525.552.477</b>       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>622.434.308.382</b>      | <b>928.819.135.679</b>       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL                  | 516.572.484.267             | 840.890.923.660              |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | 50.267.594.959              | 37.301.573.877               |
| Ông Hoàng Hiệp Dũng                                  | 30.000.000.000              | 30.000.000.000               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings            | 400.000.000                 | 400.000.000                  |
| Ký quỹ, ký cược                                      | 5.183.907.625               | 1.383.011.700                |
| Khác   | 20.010.321.531              | 18.843.626.442               |
| <b>Dài hạn</b>                                       | <b>714.375.892.655</b>      | <b>733.226.788.580</b>       |
| Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (i)               | 250.070.000.000             | 265.070.000.000              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)                | 223.000.000.000             | 223.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)                 | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc                     | 38.548.000.000              | 38.548.000.000               |
| Ký quỹ, ký cược                                      | 167.892.655                 | 4.018.788.580                |
| Phải thu khác  | 2.590.000.000               | 2.590.000.000                |
|  | <b>1.336.810.201.037</b>    | <b>1.662.045.924.259</b>     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>(9.000.000.000)</b>      | <b>(9.000.000.000)</b>       |
|  | <b>1.327.810.201.037</b>    | <b>1.653.045.924.259</b>     |

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 225.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 250.070.000.000 VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Bất động sản (*) | 12.301.995.515.011          | 12.199.176.697.439           |
| Hàng hóa         | 383.358.976                 | 383.358.976                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>12.302.378.873.987</b>   | <b>12.199.560.056.415</b>    |

(\*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Dự án The EverRich 2 (River City) (i)                        | 3.597.838.254.668           | 3.597.838.254.668            |
| Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 (ii)                          | 2.423.254.707.871           | 2.393.925.215.962            |
| Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (iii)                     | 1.993.921.491.887           | 1.993.921.491.887            |
| Dự án Phước Hải (iv)   | 1.526.503.925.545           | 1.526.419.925.545            |
| Dự án The EverRich 3 (v)                                     | 877.427.668.950             | 877.427.668.950              |
| Dự án Trần Phú Đà Nẵng (vi)                                  | 636.913.059.260             | 636.882.472.260              |
| Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã<br>Hàm Ninh (vii) | 400.502.908.890             | 400.429.035.424              |
| Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà<br>Thanh (viii)  | 227.369.651.036             | 162.370.978.036              |
| Dự án số 1 Ngõ Mây (ix)                                      | 251.530.252.083             | 250.792.394.312              |
| Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (x)                          | 188.293.693.196             | 186.057.175.196              |
| Dự án Kỳ Đồng (xi)   | 89.005.839.039              | 89.005.839.039               |
| Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (xii)                     | 44.155.699.067              | 44.155.699.067               |
| Dự án Phát Đạt Bàu Cả (xiii)                                 | 6.382.000.487               | 6.173.691.762                |
| Dự án khác   | 38.896.363.032              | 33.776.855.331               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>12.301.995.515.011</b>   | <b>12.199.176.697.439</b>    |

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

(i) Dự án The EverRich 2

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

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

(ii) Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iii) Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

*(iv) Dự án Phước Hải*

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

*(v) Dự án The EverRich 3*

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

*(vi) Dự án Trần Phú Đà Nẵng*

Dự án này tọa lạc tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng khác.

*(vii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh*

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

*(ix) Dự án Số 1 Ngô Mây*

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền đấu giá đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng.

*(x) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội*

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

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

*(xi) Dự án Kỳ Đồng*

Dự án tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(xii) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ảnh Dương

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

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

(xiii) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*) | 923.823.243.655             | 923.823.243.655              |
| Phí quản lý căn hộ                          | 3.383.934.585               | 3.383.934.585                |
| Khác  | 19.915.064.645              | 19.982.521.476               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>947.122.242.885</b>      | <b>947.189.699.716</b>       |

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | VND                       |                        |                        |                  |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                           |                        |                        |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 34.325.031.862            | 6.215.905.364          | 38.296.717.011         | 78.837.654.237   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành         | 331.701.543.666           | -                      | -                      | 331.701.543.666  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | 366.026.575.528           | 6.215.905.364          | 38.296.717.011         | 410.539.197.903  |
| <b>Trong đó:</b>               |                           |                        |                        |                  |
| <b>Đã khấu hao hết</b>         | 5.826.480.430             | 5.132.290.364          | 14.188.171.194         | 25.146.941.988   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                           |                        |                        |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | (22.314.039.224)          | (5.813.000.530)        | (27.538.876.402)       | (55.665.916.156) |
| Khấu hao trong kỳ              | (882.497.286)             | (66.287.250)           | (1.322.935.259)        | (2.271.719.795)  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | (23.196.536.510)          | (5.879.287.780)        | (28.861.811.661)       | (57.937.635.951) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                           |                        |                        |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 12.010.992.638            | 402.904.834            | 10.757.840.609         | 23.171.738.081   |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | 342.830.039.018           | 336.617.584            | 9.434.905.350          | 352.601.561.952  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | VND                          |                              |                         |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | 15.006.259.881               | 15.006.259.881          |
| Đầu tư XDCB hoàn thành         | 400.500.000.000              | -                            | 400.500.000.000         |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>400.500.000.000</u>       | <u>15.006.259.881</u>        | <u>415.506.259.881</u>  |
| <i>Trong đó:</i>               |                              |                              |                         |
| <i>Đã khấu hao hết</i>         | -                            | 3.992.047.536                | 3.992.047.536           |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | (11.139.689.978)             | (11.139.689.978)        |
| Khấu hao trong kỳ              | -                            | (953.111.028)                | (953.111.028)           |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>-</u>                     | <u>(12.092.801.006)</u>      | <u>(12.092.801.006)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | 3.866.569.903                | 3.866.569.903           |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>400.500.000.000</u>       | <u>2.913.458.875</u>         | <u>403.413.458.875</u>  |

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|  | VND                          |                                   |                         |
|--|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>  |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023<br>và ngày 31 tháng 3 năm 2024 | <u>7.306.972.991</u>         | <u>68.357.297.281</u>             | <u>75.664.270.272</u>   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>                               |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                | -                            | (10.880.843.200)                  | (10.880.843.200)        |
| Khấu hao trong kỳ  | -                            | (384.029.760)                     | (384.029.760)           |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024                                 | <u>-</u>                     | <u>(11.264.872.960)</u>           | <u>(11.264.872.960)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                       |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                | <u>7.306.972.991</u>         | <u>57.476.454.081</u>             | <u>64.783.427.072</u>   |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024                                 | <u>7.306.972.991</u>         | <u>57.092.424.321</u>             | <u>64.399.397.312</u>   |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

|  | VND                      |                           |
|--|--------------------------|---------------------------|
|  | Quý I năm 2024           | Quý I năm 2023            |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư   | 2.862.735.833            | 3.491.948.190             |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê       | 943.816.913              | 890.966.079               |
| <b>14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG</b>   |                          |                           |
|  | VND                      |                           |
|  | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh | 426.173.692.570          | 426.173.692.570           |
| Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng   | 77.105.153.950           | 77.105.153.950            |
| Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình   | 7.976.940.104            | 7.976.940.104             |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)                                    | 21.392.200.583           | 21.392.200.583            |
| Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch   | -                        | 636.052.046.201           |
| Khác   | 810.465.000              | 810.465.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>533.458.452.207</b>   | <b>1.169.510.498.408</b>  |

|   | VND                      |                          |                           |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                          |
|   | %                        | Số tiền                  | %                         | Số tiền                  |
|   |                          | VND                      |                           | VND                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)            | 49                       | 1.117.129.641.382        | 49                        | 1.117.132.567.520        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (ii) | 27                       | 57.617.795.477           | 27                        | 65.298.885.032           |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (iii)         | 49                       | 17.276.178.750           | 49                        | 16.509.222.133           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                          | <b>1.192.023.615.609</b> |                           | <b>1.198.940.674.685</b> |

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)**

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

BDS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

(iii) Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Công trình PDP ("Công trình PDP")

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 17.491.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An                       | 43.587.319.125              | 51.994.378.231               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat                                   | 33.512.823.609              | 40.012.823.609               |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                      | 33.132.513.198              | 33.132.513.198               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng                                 | 17.626.474.002              | 19.626.474.002               |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng<br>Giao thông T&T | 16.472.242.230              | 19.017.580.594               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV                   | 12.853.812.907              | 13.353.812.907               |
| Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh                                   | 9.302.067.669               | 9.302.067.669                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central                                   | 5.964.407.973               | 4.053.229.485                |
| Khác   | 37.745.957.349              | 52.889.767.091               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>210.197.618.062</b>      | <b>243.382.646.786</b>       |

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

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Khác             | 3.590.909.091               | 3.591.009.091                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>3.590.909.091</b>        | <b>3.591.009.091</b>         |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                         |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Phải nộp</b>            | <b>223.589.052.320</b>      | <b>197.887.405.481</b>       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 216.268.906.354             | 192.616.836.307              |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 2.691.437.898               | 1.074.615.565                |
| Thuế khác                  | 4.628.708.068               | 4.195.953.609                |
| <b>Phải thu</b>            | <b>70.330.781.010</b>       | <b>76.441.829.909</b>        |
| Thuế giá trị gia tăng      | 70.330.781.010              | 76.441.829.909               |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>       | <b>153.258.271.310</b>      | <b>121.445.575.572</b>       |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                     | VND                         |                              |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                     | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Chi phí xây dựng                    | 86.497.511.667              | 24.935.352.773               |
| Chi phí lãi vay                     | 34.865.060.843              | 78.395.355.265               |
| Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp | 15.952.428.519              | 15.952.428.519               |
| Chi phí khác                        | 11.203.214.681              | 22.603.966.001               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>148.518.215.710</b>      | <b>141.887.102.558</b>       |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>7.614.371.433.994</b>    | <b>7.739.566.208.040</b>     |
| HĐHTĐT - The EverRich 2 (i)                                   | 4.557.365.656.616           | 4.557.365.656.616            |
| HĐHTĐT - The EverRich 3 (ii)                                  | 990.068.000.000             | 990.068.000.000              |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa   | 969.716.238.519             | 1.041.172.957.295            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI                    | 760.830.000.000             | 760.830.000.000              |
| Công ty Cổ phần Alpha Apus                                    | 100.000.000.000             | 100.000.000.000              |
| Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vạn Tài Biển Minh Hải          | 93.241.800.000              | 160.130.000.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt | 36.294.095.940              | 36.294.095.940               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN              | 47.341.081.849              | 35.713.520.351               |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng                                | 14.600.000.000              | 14.600.000.000               |
| HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (iii)    | 13.518.255.040              | 13.518.255.040               |
| Khác  | 31.396.306.030              | 29.873.722.798               |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>20.955.100.000</b>       | <b>20.955.100.000</b>        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI                    | 20.950.000.000              | 20.950.000.000               |
| Khác  | 5.100.000                   | 5.100.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>7.635.326.533.994</b>    | <b>7.760.521.308.040</b>     |

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**21. VAY**

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Tăng                   | Giảm                     | Phân loại lại            | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>814.680.676.017</b>       | <b>221.096.454.635</b> | <b>(150.728.821.752)</b> | <b>389.952.020.000</b>   | <b>1.265.000.328.900</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.1) | 125.530.676.017              | 79.096.454.635         | (80.728.821.752)         | 23.802.020.000           | 147.700.328.900                    |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 21.2)  | 689.150.000.000              | 132.000.000.000        | (70.000.000.000)         | 366.150.000.000          | 1.117.300.000.000                  |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>2.290.488.404.619</b>     | <b>376.437.850.218</b> | <b>-</b>                 | <b>(389.952.020.000)</b> | <b>2.276.974.234.837</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.1) | 1.571.273.304.619            | 376.437.850.218        | -                        | (23.802.020.000)         | 1.923.909.134.837                  |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 21.2)  | 719.215.100.000              | -                      | -                        | (366.150.000.000)        | 353.065.100.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>3.105.169.080.636</b>     | <b>587.534.304.853</b> | <b>(150.728.821.752)</b> | <b>-</b>                 | <b>3.541.974.563.737</b>           |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích  | Lãi suất %/năm  | Hình thức đảm bảo  |
|---|--------------------------|--|---|---|--|
| VND   |                          |  |   |   |  |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                          |  |   |   |  |
| Khoản vay 1   | 303.114.657.126          | Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh  |
| Khoản vay 2   | 67.551.008.900           | Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024 đến ngày 26 tháng 3 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động  | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh<br>4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn

|             |                 |  |   |   |  |
|-------------|-----------------|--|---|---|--|
| Khoản vay 1 | 296.739.600.362 | Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031 | Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51 | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định |
|-------------|-----------------|--|---|---|--|

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng

|             |                 |  |  |  |  |
|-------------|-----------------|--|--|--|--|
| Khoản vay 1 | 174.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng |
|-------------|-----------------|--|--|--|--|

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

| Ngân hàng  | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích  | Lãi suất %/năm   | Hình thức đảm bảo  |
|--|--------------------------|--|---|--|--|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn</b> |                          |  |   |  |  |
| Khoản vay 1  | 567.204.197.349          | Ngày 05 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029 | Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51  | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, P. Thuận Giao, TP. Thuận An, Bình Dương thuộc dự án Cao ốc Bình Dương |
| Khoản vay 2  | 663.000.000.000          | Ngày 05 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032 | Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51 |  |

**TỔNG CỘNG** 2.071.609.463.737

Trong đó:

Ngắn hạn 147.700.328.900

Dài hạn 1.923.909.134.837

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Vay bên khác

| Bên cho vay   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích                          | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo   |
|---|--------------------------|--|-----------------------------------|----------------|---|
|   | VND                      |  |                                   |                |   |
|   | USD                      |  |                                   |                |   |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long</b>       |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1   | 60.000.000.000           | Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động              | 11             | 6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN</b> |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1   | 353.065.100.000          | Ngày 03 tháng 4 năm 2028                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties |
| <b>Ông Đoàn Đức Luyện</b>                               |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1   | 40.000.000.000           | Ngày 13 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Khoản vay 2   | 72.000.000.000           | Ngày 08 tháng 1 năm 2025                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 5.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>Ông Vũ Dương Hiền</b>                                |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1   | 115.000.000.000          | Ngày 14 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Khoản vay 2   | 60.000.000.000           | Ngày 08 tháng 1 năm 2025                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>Ông Vũ Xuân Cường</b>                                |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1   | 38.000.000.000           | Ngày 25 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>ACA Vietnam Real Estate III LP</b>                   |                          |  |                                   |                |   |
| Khoản vay 1 (*)   | 732.300.000.000          | Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025   | Tài trợ các dự án của công ty con | 8              | Tin chấp  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.470.365.100.000</b> |  |                                   |                |   |
| Trong đó:   |                          |  |                                   |                |   |
| Ngắn hạn  | 1.117.300.000.000        |  |                                   |                |   |
| Dài hạn   | 353.065.100.000          |  |                                   |                |   |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Vay bên khác (tiếp theo)

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu*

|  | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng         |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>                 |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                    | 6.716.462.190.000        | 71.680.300.000          | 207.383.584.076          | 1.155.081.291.069                    | 8.150.607.365.145        |
| Phát hành cổ phiếu                               | 671.646.210.000          | (559.400.000)           | -                        | -                                    | 671.086.810.000          |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                         | -                        | -                       | -                        | 684.058.609.709                      | 684.058.609.709          |
| Tặng do mua thêm vốn sở hữu<br>trong công ty con | -                        | -                       | -                        | 19.988.147.621                       | 19.988.147.621           |
| Phân phối lợi nhuận                              | -                        | -                       | 22.745.258.259           | (22.745.258.259)                     | -                        |
| Thù lao HĐQT                                     | -                        | -                       | -                        | (4.520.000.000)                      | (4.520.000.000)          |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>             | <b>7.388.108.400.000</b> | <b>71.120.900.000</b>   | <b>230.128.842.335</b>   | <b>1.831.862.790.140</b>             | <b>9.521.220.932.475</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</b>                  |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                    | 7.388.108.400.000        | 71.120.900.000          | 230.128.842.335          | 1.831.862.790.140                    | 9.521.220.932.475        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                         | -                        | -                       | -                        | 52.584.306.624                       | 52.584.306.624           |
| Thù lao HĐQT                                     | -                        | -                       | -                        | (975.000.000)                        | (975.000.000)            |
| <b>Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024</b>              | <b>7.388.108.400.000</b> | <b>71.120.900.000</b>   | <b>230.128.842.335</b>   | <b>1.883.472.096.764</b>             | <b>9.572.830.239.099</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Cổ phiếu                    | Cổ phiếu                     |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành             | 738.810.840                 | 738.810.840                  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 738.810.840                 | 738.810.840                  |

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Quý I năm 2024         | Quý I năm 2023         |
| Doanh thu chuyển nhượng căn hộ         | 159.334.200.616        | -                      |
| Doanh thu chuyển nhượng đất            | -                      | 188.782.285.780        |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 2.862.735.833          | 3.491.948.190          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>162.196.936.449</b> | <b>192.274.233.970</b> |

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

|                                      | VND                |                       |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                      | Quý I năm 2024     | Quý I năm 2023        |
| Giá vốn chuyển nhượng đất            | -                  | 19.483.137.939        |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 943.816.913        | 890.966.079           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>943.816.913</b> | <b>20.374.104.018</b> |

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

|                              | VND                   |                       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023        |
| <b>Doanh thu tài chính</b>   | <b>1.140.879.929</b>  | <b>2.499.127.641</b>  |
| Chênh lệch tỷ giá            | -                     | 2.100.000.000         |
| Lãi tiền gửi                 | 1.140.879.929         | 399.127.641           |
| <b>Chi phí tài chính</b>     | <b>65.512.916.886</b> | <b>96.182.621.084</b> |
| Chi phí lãi vay              | 65.512.916.886        | 88.146.246.077        |
| Chi phí phát hành trái phiếu | -                     | 8.036.375.007         |

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

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023        |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                 | <b>3.112.978.211</b>  | <b>3.698.916.646</b>  |
| Chi phí lương                           | 1.930.192.956         | 776.257.630           |
| Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu | 1.035.553.355         | 2.772.575.264         |
| Chi phí khác                            | 147.231.900           | 150.083.752           |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     | <b>43.424.231.984</b> | <b>42.502.689.755</b> |
| Chi phí lương                           | 24.645.112.258        | 24.714.314.741        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 10.902.515.829        | 9.679.600.238         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn             | 2.879.948.243         | 2.203.652.728         |
| Chi phí khác                            | 4.996.655.654         | 5.905.122.048         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>46.537.210.195</b> | <b>46.201.606.401</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                      | VND                   |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
|                      | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023     |
| <b>Thu nhập khác</b> | <b>33.764.103.314</b> | <b>39.393.665</b>  |
| Tiền phạt chậm trả   | 33.732.103.313        | -                  |
| Thu nhập khác        | 32.000.001            | 39.393.665         |
| <b>Chi phí khác</b>  | <b>130.003.583</b>    | <b>554.073.246</b> |
| Chi phí khác         | 130.003.583           | 554.073.246        |

**28. 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.

Báo cáo thuế của Công ty và 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 Quý I - 2024 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024:

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Quý I năm 2024         | Quý I năm 2023         |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>         | <b>76.289.913.039</b>  | <b>31.007.517.230</b>  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b> | <b>23.652.702.448</b>  | <b>8.568.571.638</b>   |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                   | 192.616.836.307        | 321.419.979.446        |
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ                 | 23.652.702.448         | 8.568.571.638          |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                   | (632.401)              | (49.628.905)           |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>           | <b>216.268.906.354</b> | <b>329.938.922.179</b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                        |                        |
| <i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>           | 216.268.906.354        | 333.399.419.321        |
| <i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>           | -                      | (3.460.497.142)        |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

| Các bên liên quan                                    | Mối quan hệ                         | Nội dung nghiệp vụ     | VND                           |
|--|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP          | Công ty liên kết                    | Góp vốn                | Quý I năm 2024<br>771.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | Công ty liên kết                    | Cho vay<br>Lãi cho vay | 13.805.600.000<br>621.656.705 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC                  | Bên liên quan của Thành viên HĐQT   | Sử dụng dịch vụ        | 209.000.000                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN     | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Lãi vay                | 11.627.561.498                |
| Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghi Dương A             | Bên liên quan Chủ tịch HĐQT         | Sử dụng dịch vụ        | 157.403.071                   |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỮ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| Các bên liên quan                                    | Mối quan hệ                         | Nội dung nghiệp vụ     | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|--|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                        |                                     |                        |                                    |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | Công ty liên kết                    | Cho vay<br>Lãi cho vay | 50.267.594.959<br>1.461.235.623    |
| <b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>                  |                                     |                        |                                    |
| Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghi Dương A             | Bên liên quan Chủ tịch HĐQT         | Sử dụng dịch vụ        | 24.320.000                         |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                        |                                     |                        |                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI           | Công ty liên kết                    | Mượn tiền              | 760.830.000.000                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN     | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Lãi đi vay             | 47.341.081.849                     |
| Ông Lê Quang Phúc                                    | Thành viên HĐQT                     | Đặt cọc mua sản phẩm   | 400.000.000                        |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                         |                                     |                        |                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI           | Công ty liên kết                    | Mượn tiền              | 20.950.000.000                     |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                             |                                     |                        |                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN     | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Vay tiền               | 353.065.100.000                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người quản trị Công ty trong kỳ như sau:

| Tên                     | Chức vụ                  | Thu nhập             |                      |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                         |                          | Quý I - 2024         | Quý I - 2023         |
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch                 | 482.943.750          | 482.988.500          |
| Bà Trần Thị Hương       | Phó Chủ tịch             | -                    | 798.800.000          |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch             | 150.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên HĐQT          | 120.000.000          | 122.000.000          |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ    | Thành viên HĐQT          | -                    | 120.000.000          |
| Ông Khương Văn Mười     | Thành viên độc lập HĐQT  | -                    | 120.000.000          |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT  | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Dương Hảo Tôn       | Thành viên độc lập HĐQT  | 120.000.000          | -                    |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Tổng Giám đốc            | 1.414.159.416        | 1.407.075.000        |
| Ông Nguyễn Đình Trí     | Phó Tổng Giám đốc        | 582.886.500          | 581.150.000          |
| Ông Trương Ngọc Dũng    | Phó Tổng Giám đốc        | 582.886.500          | 459.325.000          |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh    | Phó Tổng Giám đốc        | 481.751.084          | 418.900.000          |
| Ông Phan Lê Hòa         | Phó Tổng Giám đốc        | 830.599.000          | -                    |
| Bà Lê Trần Bích Thủy    | Phó Tổng Giám đốc        | 180.000.000          | -                    |
| Ông Vũ Kim Điền         | Phó Tổng Giám đốc        | -                    | 401.125.000          |
| Bà Ngô Thủy Vân         | Kế toán trưởng           | 317.103.000          | 300.406.250          |
| Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy  | Người phụ trách quản trị | 130.150.000          | -                    |
| Ông Phan Huy Hân        | Người phụ trách quản trị | -                    | 223.000.000          |
| Bà Trần Thị Hoài An     | Người phụ trách quản trị | -                    | 140.666.667          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        |                          | <b>5.512.479.250</b> | <b>5.815.436.417</b> |

**31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

|   | VND                      |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Cam kết xây dựng các dự án              | 3.440.951.797.126        | 2.033.703.716.980         |
| Cam kết góp vốn                         | 379.438.893.000          | 365.209.893.000           |
| Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc | 249.930.000.000          | 234.930.000.000           |
| Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP   | 129.508.893.000          | 130.279.893.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>3.820.390.690.126</b> | <b>2.562.925.962.035</b>  |

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

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




Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024**

**Ngày 31 tháng 3 năm 2024**



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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 3 năm 2024



**MỤC LỤC**

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 2            |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 3 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 6-7          |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 8 - 35       |

11/2018  
C  
BA

11/2018  
31  
11/2018

11/2018

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch       |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Thành viên         |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập |
| Ông Dương Hảo Tôn       | Thành viên độc lập |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Ông Dương Hảo Tôn       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên                |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên                |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Đình Trí  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Lê Hòa      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Lê Trần Bích Thùy | Phó Tổng Giám đốc |

bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý I - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý I - 2024 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý I - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2024  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

| Mã số | TÀI SẢN                                 | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2024  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>              |             | <b>9.638.714.181.179</b>  | <b>9.538.813.732.205</b>  |
| 110   | <i>I. Tiền</i>                          | 4           | <b>19.063.068.805</b>     | <b>504.770.435.103</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                 |             | 19.063.068.805            | 504.770.435.103           |
| 120   | <i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>    |             | <b>15.370.299.200</b>     | <b>15.370.299.200</b>     |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn      | 5           | 15.370.299.200            | 15.370.299.200            |
| 130   | <i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i> |             | <b>4.520.562.702.168</b>  | <b>3.997.208.581.827</b>  |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng     | 6           | 2.813.890.243.403         | 2.315.605.560.886         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn     | 7           | 1.097.739.550.968         | 767.035.858.515           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác               | 8           | 618.974.452.172           | 924.608.706.801           |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi   | 6,8         | (10.041.544.375)          | (10.041.544.375)          |
| 140   | <i>IV. Hàng tồn kho</i>                 | 9           | <b>5.069.752.528.451</b>  | <b>4.997.189.521.025</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                         |             | 5.069.752.528.451         | 4.997.189.521.025         |
| 150   | <i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>         |             | <b>13.965.582.555</b>     | <b>24.274.895.050</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn           |             | 2.252.169.623             | 5.089.012.941             |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ              | 19          | 11.713.412.932            | 19.185.882.109            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>               |             | <b>13.908.987.006.210</b> | <b>13.818.623.615.954</b> |
| 210   | <i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>    |             | <b>979.119.870.393</b>    | <b>987.879.766.318</b>    |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                | 8           | 979.119.870.393           | 987.879.766.318           |
| 220   | <i>II. Tài sản cố định</i>              |             | <b>744.333.689.569</b>    | <b>15.027.315.346</b>     |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình             | 11          | 340.920.230.694           | 11.160.745.443            |
| 222   | Nguyên giá                              |             | 373.961.634.614           | 42.260.090.948            |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                 |             | (33.041.403.920)          | (31.099.345.505)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình              | 12          | 403.413.458.875           | 3.866.569.903             |
| 228   | Nguyên giá                              |             | 415.320.270.381           | 14.820.270.381            |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (11.906.811.506)          | (10.953.700.478)          |
| 230   | <i>III. Bất động sản đầu tư</i>         | 13          | <b>64.399.397.312</b>     | <b>64.783.427.072</b>     |
| 231   | 1. Nguyên giá                           |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232   | 2. Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (11.264.872.960)          | (10.880.843.200)          |
| 240   | <i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>      |             | <b>107.284.759.637</b>    | <b>743.336.805.838</b>    |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang      | 14          | 107.284.759.637           | 743.336.805.838           |
| 250   | <i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>      |             | <b>11.078.001.097.959</b> | <b>11.071.131.097.959</b> |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con               | 15          | 9.857.449.990.959         | 9.851.350.990.959         |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên kết          | 16          | 1.220.551.107.000         | 1.219.780.107.000         |
| 260   | <i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>         |             | <b>935.848.191.340</b>    | <b>936.465.203.421</b>    |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn            | 10          | 930.861.120.785           | 931.478.132.866           |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại       |             | 4.987.070.555             | 4.987.070.555             |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                |             | <b>23.547.701.187.389</b> | <b>23.357.437.348.159</b> |

S C C L T

HAI PHỤ TẠ

KẾ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2024  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>13.870.071.239.634</b> | <b>13.716.578.976.182</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>9.430.535.031.234</b>  | <b>9.062.742.736.228</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 17          | 96.611.515.320            | 112.378.033.608           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 18          | 3.590.909.091             | 3.591.009.091             |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 19          | 201.346.360.585           | 179.575.332.935           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 8.950.666.315             | 8.904.140.492             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 20          | 107.895.471.253           | 100.382.596.112           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 21          | 7.757.039.199.121         | 7.851.329.821.839         |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn  | 22          | 1.233.000.328.900         | 782.680.676.017           |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 22.100.580.649            | 23.901.126.134            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>4.439.536.208.400</b>  | <b>4.653.836.239.954</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 21          | 3.534.766.170.912         | 3.692.524.590.304         |
| 338        | 2. Vay dài hạn   | 22          | 904.770.037.488           | 961.311.649.650           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>9.677.629.947.755</b>  | <b>9.640.858.371.977</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | 23          | <b>9.677.629.947.755</b>  | <b>9.640.858.371.977</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   |             | 7.388.108.400.000         | 7.388.108.400.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      |             | 71.120.900.000            | 71.120.900.000            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     |             | 230.128.842.335           | 230.128.842.335           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 1.988.271.805.420         | 1.951.500.229.642         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 1.951.500.229.642         | 1.205.467.913.124         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 36.771.575.778            | 746.032.316.518           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>23.547.701.187.389</b> | <b>23.357.437.348.159</b> |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay  | Quý I - Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước |
|-------|--|-------------|------------------|-------------------|--|--|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24          | 162.196.936.449  | 192.253.601.461   | 162.196.936.449                            | 192.253.601.461                              |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 25          | (943.816.913)    | (20.353.471.509)  | (943.816.913)                              | (20.353.471.509)                             |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp                                   |             | 161.253.119.536  | 171.900.129.952   | 161.253.119.536                            | 171.900.129.952                              |
| 21    | 4. Doanh thu tài chính                             | 26          | 1.101.725.073    | 2.446.755.038     | 1.101.725.073                              | 2.446.755.038                                |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                               | 26          | (94.463.278.194) | (89.784.533.413)  | (94.463.278.194)                           | (89.784.533.413)                             |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (94.463.278.194) | (81.748.158.406)  | (94.463.278.194)                           | (81.748.158.406)                             |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng                                | 27          | (3.112.978.211)  | (3.696.064.794)   | (3.112.978.211)                            | (3.696.064.794)                              |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 27          | (43.568.757.764) | (38.659.934.977)  | (43.568.757.764)                           | (38.659.934.977)                             |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 21.209.830.440   | 42.206.351.806    | 21.209.830.440                             | 42.206.351.806                               |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                   | 28          | 33.764.103.314   | 39.390.390        | 33.764.103.314                             | 39.390.390                                   |
| 32    | 10. Chi phí khác                                   | 28          | (111.681.886)    | (215.536.064)     | (111.681.886)                              | (215.536.064)                                |
| 40    | 11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác                            |             | 33.652.421.428   | (176.145.674)     | 33.652.421.428                             | (176.145.674)                                |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 54.862.251.868   | 42.030.206.132    | 54.862.251.868                             | 42.030.206.132                               |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 29          | (17.115.676.090) | (8.568.571.638)   | (17.115.676.090)                           | (8.568.571.638)                              |
| 52    | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    |             | -                | -                 | -  | -  |
| 60    | 15. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN                   |             | 37.746.575.778   | 33.461.634.494    | 37.746.575.778                             | 33.461.634.494                               |

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay          | Quý I - Năm trước        |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                          |                          |
| 01    | Lợi nhuận kế toán trước thuế   |             | 54.862.251.868           | 42.030.206.132           |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                          |                          |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                           | 11, 12, 13  | 3.279.199.203            | 2.932.565.053            |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 26          | -                        | (2.100.000.000)          |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (1.101.725.073)          | (324.229.028)            |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  | 26          | 94.463.278.194           | 89.784.533.413           |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>151.503.004.192</b>   | <b>132.323.075.570</b>   |
| 09    | (Tăng) giảm các khoản phải thu   |             | (552.034.486.463)        | 74.795.258.884           |
| 10    | (Tăng) giảm hàng tồn kho   |             | (68.953.267.463)         | 14.899.036.111           |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả   |             | (331.418.831.186)        | 1.191.195.693.933        |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             | 3.453.855.399            | (3.131.710.204)          |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (86.781.592.653)         | (138.347.164.882)        |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (632.401)                | (49.628.905)             |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (2.775.545.485)          | (2.174.756.401)          |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>(887.007.496.060)</b> | <b>1.269.509.804.106</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                          |                          |
| 21    | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (29.622.367.256)         | (21.557.430.166)         |
| 23    | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn   |             | -                        | (6.000.000.000)          |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | (6.870.000.000)          | (309.854.000.000)        |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 45.000.000.000           | -                        |
| 27    | Thu lãi tiền gửi   |             | 1.014.456.297            | 585.891.945              |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                       |             | <b>9.522.089.041</b>     | <b>(336.825.538.221)</b> |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                          |                          |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 464.506.862.473          | 34.342.462.551           |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (72.728.821.752)         | (1.003.715.663.165)      |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>                    |             | <b>391.778.040.721</b>   | <b>(969.373.200.614)</b> |

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay   | Quý I - Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (485.707.366.298) | (36.688.934.729)  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 504.770.435.103   | 254.645.598.293   |
| 70    | Tiền cuối kỳ                                       | 4           | 19.063.068.805    | 217.956.663.564   |



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thủy Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024**  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 261 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**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 | 25 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị      | 6 - 7 năm   |
| Phương tiện vận tải    | 3 - 6 năm   |
| Phần mềm máy tính      | 3 năm       |

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

|                    | VND                         |                              |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                    | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Tiền mặt           | 24.643.937                  | 23.449.467                   |
| Tiền gửi ngân hàng | 19.038.424.868              | 504.746.985.636              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>19.063.068.805</b>       | <b>504.770.435.103</b>       |

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

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,0% đến 5,5% mỗi năm.

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

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings | 605.604.500.679             | -                            |
| Công ty TNHH Bất động sản IDK                                      | 308.000.000.000             | 308.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR                            | 306.000.000.000             | 306.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản CDK                                   | 251.000.000.000             | 251.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản ADK                                   | 237.000.000.000             | 237.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BDK                                   | 230.000.000.000             | 230.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản EDK                                      | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản HDK                                      | 154.400.000.000             | 154.400.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản GDK                                      | 128.000.000.000             | 128.000.000.000              |
| Công ty TNHH Bất động sản Vega                                     | 105.720.000.000             | 120.720.000.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings                          | 111.348.146.750             | 111.348.146.750              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL                                | -                           | 72.286.337.294               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh                              | 70.615.693.202              | 70.615.693.202               |
| Công ty TNHH Bất động sản Lyra                                     | 42.500.000.000              | 57.500.000.000               |
| Công ty TNHH Bất động sản Gemini                                   | 25.950.000.000              | 25.950.000.000               |
| Khách hàng khác  | 37.751.902.772              | 42.785.383.640               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>2.813.890.243.403</b>    | <b>2.315.605.560.886</b>     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                 | (1.041.544.375)             | (1.041.544.375)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>   | <b>2.812.848.699.028</b>    | <b>2.314.564.016.511</b>     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

|   | VND                             |                               |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm                           | 300.000.000.000                 | 300.000.000.000               |
| Ông Võ Ngọc Châu                                  | 150.000.000.000                 | 150.000.000.000               |
| Ông Nguyễn Cao Tiến                               | 51.000.000.000                  | 51.000.000.000                |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa              | 178.934.648.207                 | 178.934.648.207               |
| Công ty Cổ phần Đức Khải                          | 70.228.366.367                  | 70.228.366.367                |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát       | 127.822.960.000                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620  | 85.824.320.000                  | -                             |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định             | 74.367.331.907                  | -                             |
| Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt | 51.427.710.000                  | -                             |
| Khác  | 8.134.214.487                   | 16.872.843.941                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>1.097.739.550.968</u></b> | <b><u>767.035.858.515</u></b> |

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>618.974.452.172</b>          | <b>924.608.706.801</b>          |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL                  | 516.572.484.267                 | 840.890.923.660                 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | 50.267.594.959                  | 37.301.573.877                  |
| Ông Hoàng Hiệp Dũng                                  | 30.000.000.000                  | 30.000.000.000                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings            | 400.000.000                     | 400.000.000                     |
| Ký quỹ, ký cược                                      | 5.183.907.625                   | 1.383.011.700                   |
| Khác   | 16.550.465.321                  | 14.633.197.564                  |
| <b>Dài hạn</b>                                       | <b>979.119.870.393</b>          | <b>987.879.766.318</b>          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity                      | 132.836.276.326                 | 125.392.276.326                 |
| Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (i)               | 250.070.000.000                 | 265.070.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)                | 223.000.000.000                 | 223.000.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)                 | 200.000.000.000                 | 200.000.000.000                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin | 131.361.101.412                 | 128.821.101.412                 |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc                          | 41.684.600.000                  | 41.577.600.000                  |
| Ký quỹ, ký cược                                      | 167.892.655                     | 4.018.788.580                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>1.598.094.322.565</u></b> | <b><u>1.912.488.473.119</u></b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                   | (9.000.000.000)                 | (9.000.000.000)                 |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b><u>1.589.094.322.565</u></b> | <b><u>1.903.488.473.119</u></b> |

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 225.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 250.070.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Bất động sản (*) | 5.069.369.169.475           | 4.996.806.162.049            |
| Hàng hóa         | 383.358.976                 | 383.358.976                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>5.069.752.528.451</b>    | <b>4.997.189.521.025</b>     |

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

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Dự án The EverRich 2 (River City) (i)                  | 3.597.838.254.668           | 3.597.838.254.668            |
| Dự án The EverRich 3 (ii)                              | 877.427.668.950             | 877.427.668.950              |
| Dự án KhuĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)                | 188.293.693.196             | 186.057.175.196              |
| Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv) | 227.369.651.036             | 162.370.978.036              |
| Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (v)                 | 44.155.699.067              | 44.155.699.067               |
| Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi)                             | 6.382.000.487               | 6.173.691.762                |
| Dự án Kỳ Đồng (vii)                                    | 89.005.839.039              | 89.005.839.039               |
| Dự án khác   | 38.896.363.032              | 33.776.855.331               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>5.069.369.169.475</b>    | <b>4.996.806.162.049</b>     |

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) *Dự án The EverRich 3*

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

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

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

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

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

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

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

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

(vi) *Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

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

(vii) *Dự án Kỳ Đồng*

Dự án này tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (*) | 923.823.243.655             | 923.823.243.655              |
| Phí quản lý căn hộ                       | 3.383.934.585               | 3.383.934.585                |
| Khác                                     | 3.653.942.545               | 4.270.954.626                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>930.861.120.785</b>      | <b>931.478.132.866</b>       |

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | VND                               |                                |                                |                         |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc và<br/>thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                                   |                                |                                |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                                 | 5.383.225.593                  | 36.876.865.355                 | 42.260.090.948          |
| Đầu tư XDCB hoàn thành         | <u>331.701.543.666</u>            | -                              | -                              | <u>331.701.543.666</u>  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>331.701.543.666</u>            | <u>5.383.225.593</u>           | <u>36.876.865.355</u>          | <u>373.961.634.614</u>  |
| <i>Trong đó:</i>               |                                   |                                |                                |                         |
| <i>Đã khấu hao hết</i>         |                                   | 4.299.610.593                  | 12.768.319.538                 | 17.067.930.131          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                                   |                                |                                |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                                 | (4.980.320.759)                | (26.119.024.746)               | (31.099.345.505)        |
| Khấu hao trong kỳ              | <u>(552.835.906)</u>              | <u>(66.287.250)</u>            | <u>(1.322.935.259)</u>         | <u>(1.942.058.415)</u>  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>(552.835.906)</u>              | <u>(5.046.608.009)</u>         | <u>(27.441.960.005)</u>        | <u>(33.041.403.920)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                                   |                                |                                |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                                 | 402.904.834                    | 10.757.840.609                 | 11.160.745.443          |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>331.148.707.760</u>            | <u>336.617.584</u>             | <u>9.434.905.350</u>           | <u>340.920.230.694</u>  |

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | VND                          |                              |                         |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                               | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | -                            | 14.820.270.381               | 14.820.270.381          |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | <u>400.500.000.000</u>       | -                            | <u>400.500.000.000</u>  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024  | <u>400.500.000.000</u>       | <u>14.820.270.381</u>        | <u>415.320.270.381</u>  |
| <i>Trong đó:</i>              |                              |                              |                         |
| <i>Đã hao mòn hết</i>         |                              | 3.806.058.036                | 3.806.058.036           |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | -                            | (10.953.700.478)             | (10.953.700.478)        |
| Hao mòn trong kỳ              | <u>-</u>                     | <u>(953.111.028)</u>         | <u>(953.111.028)</u>    |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024  | <u>-</u>                     | <u>(11.906.811.506)</u>      | <u>(11.906.811.506)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                              |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | -                            | 3.866.569.903                | 3.866.569.903           |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024  | <u>400.500.000.000</u>       | <u>2.913.458.875</u>         | <u>403.413.458.875</u>  |

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | VND                          |                                   |                         |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | 68.357.297.281                    | 68.357.297.281          |
| và ngày 31 tháng 3 năm 2024    | <u>7.306.972.991</u>         | <u>68.357.297.281</u>             | <u>75.664.270.272</u>   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | (10.880.843.200)                  | (10.880.843.200)        |
| Khấu hao trong kỳ              | <u>-</u>                     | <u>(384.029.760)</u>              | <u>(384.029.760)</u>    |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>-</u>                     | <u>(11.264.872.960)</u>           | <u>(11.264.872.960)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                              |                                   |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -                            | 57.476.454.081                    | 57.476.454.081          |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024   | <u>7.306.972.991</u>         | <u>57.092.424.321</u>             | <u>64.399.397.312</u>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

|  | VND            |                |
|--|----------------|----------------|
|  | Quý I năm 2024 | Quý I năm 2023 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư   | 2.862.735.833  | 3.471.315.681  |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê | 943.816.913    | 870.333.570    |

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

|   | VND                      |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch          | -                        | 636.052.046.201           |
| Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng                  | 77.105.153.950           | 77.105.153.950            |
| Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình                      | 7.976.940.104            | 7.976.940.104             |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP) | 21.392.200.583           | 21.392.200.583            |
| Khác  | 810.465.000              | 810.465.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>107.284.759.637</b>   | <b>743.336.805.838</b>    |

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

|  | VND                      |                          |                           |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                          |
|  | %                        | Số tiền (VND)            | %                         | Số tiền (VND)            |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)                                 | 99,9                     | 3.350.000.000.000        | 99,9                      | 3.350.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (ii) | 99,5                     | 3.473.659.990.959        | 99,5                      | 3.473.659.990.959        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)                                    | 99,34                    | 1.360.000.000.000        | 99,34                     | 1.360.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (iv)                                    | 99                       | 758.835.000.000          | 99                        | 758.835.000.000          |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (v)  | 99                       | 393.624.000.000          | 99                        | 393.624.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (vi)                | 99,9                     | 300.000.000.000          | 99,9                      | 300.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (vii)                        | 94                       | 221.331.000.000          | 94                        | 215.232.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                          | <b>9.857.449.990.959</b> |                           | <b>9.851.350.990.959</b> |

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

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

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

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

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

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

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

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

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

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

*(vii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây ("BDS Ngõ Mây")*

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

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

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | %                        | Số tiền (VND)            | %                         | Số tiền (VND)            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)            | 49,00                    | 1.117.200.000.000        | 49,00                     | 1.117.200.000.000        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (ii) | 27,00                    | 85.860.000.000           | 27,00                     | 85.860.000.000           |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (iii)         | 49,00                    | 17.491.107.000           | 49,00                     | 16.720.107.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                          | <b>1.220.551.107.000</b> |                           | <b>1.219.780.107.000</b> |

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

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

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

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

BDS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 17.491.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                          |                               |
|---|------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn | 33.132.513.198               | 33.132.513.198                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng            | 17.626.474.002               | 19.626.474.002                |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An  | 1.164.830.282                | 1.164.830.282                 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Central              | 5.964.407.973                | 4.053.229.485                 |
| Công ty Cổ phần DVTM và Đầu tư IDV            | 12.853.812.907               | 13.353.812.907                |
| Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh              | 9.302.067.669                | 9.302.067.669                 |
| Khác  | 16.567.409.289               | 31.745.106.065                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>96.611.515.320</u></b> | <b><u>112.378.033.608</u></b> |

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

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Khác             | 3.590.909.091               | 3.591.009.091                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>3.590.909.091</u></b> | <b><u>3.591.009.091</u></b>  |

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

|                            | VND.                          |                               |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  |
| <b>Phải nộp</b>            | <b>201.346.360.585</b>        | <b>179.575.332.935</b>        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 195.534.247.188               | 178.419.203.499               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 2.671.533.022                 | 1.057.258.764                 |
| Thuế khác                  | 3.140.580.375                 | 98.870.672                    |
| <b>Phải thu</b>            | <b>11.713.412.932</b>         | <b>19.185.882.109</b>         |
| Thuế giá trị gia tăng      | 11.713.412.932                | 19.185.882.109                |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>       | <b><u>189.632.947.653</u></b> | <b><u>160.389.450.826</u></b> |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                  | VND                           |                               |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  |
| Chi phí lãi vay  | 10.194.744.905                | 52.843.277.338                |
| Chi phí xây dựng | 86.497.511.667                | 24.935.352.773                |
| Khác             | 11.203.214.681                | 22.603.966.001                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>107.895.471.253</u></b> | <b><u>100.382.596.112</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

21. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>7.757.039.199.121</b>    | <b>7.851.329.821.839</b>     |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)                                      | 4.557.365.656.616           | 4.557.365.656.616            |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (i)                                      | 990.068.000.000             | 990.068.000.000              |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa  | 969.716.238.519             | 1.041.172.957.295            |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI                                  | 760.830.000.000             | 760.830.000.000              |
| Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận<br>Tài Biển Minh Hải                | 93.241.800.000              | 160.130.000.000              |
| Công ty Cổ phần Alpha Apus   | 100.000.000.000             | 100.000.000.000              |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải                                   | 105.310.703.325             | 90.278.665.713               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu<br>công nghiệp Phát Đạt       | 36.294.095.940              | 36.294.095.940               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách<br>sạn AKYN                    | 47.341.081.849              | 35.713.520.351               |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư<br>Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú    | 18.510.548.038              | 9.180.683.457                |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư<br>Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long | 14.171.815.792              | 7.595.410.123                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường                                       | 1.633.650.014               | 1.810.287.028                |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng   | 14.600.000.000              | 14.600.000.000               |
| HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh<br>thái Nhơn Hội (ii)           | 13.518.255.040              | 13.518.255.040               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và<br>Phát triển Cao ốc Bình Dương | 3.312.747.958               | 3.192.475.478                |
| Khác   | 31.124.606.030              | 29.579.814.798               |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>3.534.766.170.912</b>    | <b>3.692.524.590.304</b>     |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải                                   | 1.362.616.204.000           | 1.362.616.204.000            |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư<br>Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú    | 1.142.119.054.699           | 1.155.125.371.242            |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư<br>Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long | 879.160.594.449             | 1.012.234.984.326            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường                                       | 126.061.024.994             | 137.738.737.966              |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI                                  | 20.950.000.000              | 20.950.000.000               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và<br>Phát triển Cao ốc Bình Dương | 3.859.292.770               | 3.859.292.770                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>11.291.805.370.033</b>   | <b>11.543.854.412.143</b>    |

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



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**22. VAY**

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Tăng                   | Giảm                     | Phần loại lại            | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>782.680.676.017</b>       | <b>211.096.454.635</b> | <b>(142.728.821.752)</b> | <b>381.952.020.000</b>   | <b>1.233.000.328.900</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1) | 93.530.676.017               | 79.096.454.635         | (72.728.821.752)         | 15.802.020.000           | 115.700.328.900                    |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.2)  | 689.150.000.000              | 132.000.000.000        | (70.000.000.000)         | 366.150.000.000          | 1.117.300.000.000                  |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>961.311.649.650</b>       | <b>325.410.407.838</b> | <b>-</b>                 | <b>(381.952.020.000)</b> | <b>904.770.037.488</b>             |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 22.1) | 242.096.549.650              | 325.410.407.838        | -                        | (15.802.020.000)         | 551.704.937.488                    |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 22.2)  | 719.215.100.000              | -                      | -                        | (366.150.000.000)        | 353.065.100.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>1.743.992.325.667</b>     | <b>536.506.862.473</b> | <b>(142.728.821.752)</b> | <b>-</b>                 | <b>2.137.770.366.388</b>           |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích  | Lãi suất %/năm  | Hình thức đảm bảo   |
|---|--------------------------|--|---|---|---|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                          |  |   |   |   |
| Khoản vay 1   | 303.114.657.126          | Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh           | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh   |
| Khoản vay 2   | 67.551.008.900           | Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024 đến ngày 26 tháng 3 năm 2025 | Bổ sung vốn lưu động  | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh<br>4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông<br>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn</b>                              |                          |  |   |   |   |
| Khoản vay 1   | 296.739.600.362          | Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031 | Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51               | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>667.405.266.388</b>   |  |   |   |   |
| Trong đó:   |                          |  |   |   |   |
| Ngắn hạn  | 115.700.328.900          |  |   |   |   |
| Dài hạn   | 551.704.937.488          |  |   |   |   |



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay bên khác

| Bên cho vay   | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích                          | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo   |
|---|--------------------------|--|-----------------------------------|----------------|---|
|   | VND                      |  |                                   |                |   |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long<br>Khoản vay 1       | 60.000.000.000           | Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động              | 11             | 6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN<br>Khoản vay 1 | 353.065.100.000          | Ngày 03 tháng 4 năm 2028                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties |
| Ông Đoàn Đức Luyện<br>Khoản vay 1                               | 40.000.000.000           | Ngày 13 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Khoản vay 2   | 72.000.000.000           | Ngày 08 tháng 1 năm 2025                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 5.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Ông Vũ Dương Hiến<br>Khoản vay 1                                | 115.000.000.000          | Ngày 14 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Khoản vay 2   | 60.000.000.000           | Ngày 08 tháng 1 năm 2025                                   | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Ông Vũ Xuân Cường<br>Khoản vay 1                                | 38.000.000.000           | Ngày 25 tháng 12 năm 2024                                  | Bổ sung vốn lưu động              | 12             | 3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>ACA Vietnam Real Estate III LP</b><br>Khoản vay 1 (*)        | 732.300.000.000          | Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025   | Tài trợ các dự án của công ty con | 8              | Tin chấp  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.470.365.100.000</b> |  |                                   |                |   |
| Trong đó:   |                          |  |                                   |                |   |
| Ngắn hạn  | 1.117.300.000.000        |  |                                   |                |   |
| Dài hạn   | 353.065.100.000          |  |                                   |                |   |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay bên khác (tiếp theo)

(<sup>1</sup>) Đây là khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng vay chuyển đổi với giá trị 30.000.000 đô la Mỹ (USD) được cho vay bởi ACA Vietnam Real Estate III LP. Khoản vay này được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi công ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cố định 8%/năm trên dư nợ vay thực tế (lãi suất này chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp của nhà thầu nước ngoài nộp tại Việt Nam). Thời hạn khoản vay 3 năm. Thời hạn chuyển đổi: vào tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân được chuyển đổi tối đa 50% giá trị khoản vay và 20 ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản vay được chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay còn lại chưa được chuyển đổi. Giá chuyển đổi, được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong 20 ngày giao dịch liền trước ngày ký hợp đồng vay, là 119.879 VND. Việc điều chỉnh đổi với giá chuyển đổi phản ánh các sự kiện pha loãng cổ phần sẽ được xem xét thực hiện khi có phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

B09a-DN

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                      | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>     |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022        | 6.716.462.190.000        | 71.680.300.000          | 207.383.584.076          | 1.228.213.171.383                    | 8.223.739.245.459        |
| Phát hành cổ phiếu                   | 671.646.210.000          | (559.400.000)           | -                        | -                                    | 671.086.810.000          |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ             | -                        | -                       | -                        | 750.552.316.518                      | 750.552.316.518          |
| Phân phối lợi nhuận                  | -                        | -                       | 22.745.258.259           | (22.745.258.259)                     | -                        |
| Thù lao HĐQT                         | -                        | -                       | -                        | (4.520.000.000)                      | (4.520.000.000)          |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> | <b>7.388.108.400.000</b> | <b>71.120.900.000</b>   | <b>230.128.842.335</b>   | <b>1.951.500.229.642</b>             | <b>9.640.858.371.977</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</b>      |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023        | 7.388.108.400.000        | 71.120.900.000          | 230.128.842.335          | 1.951.500.229.642                    | 9.640.858.371.977        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ             | -                        | -                       | -                        | 37.746.575.778                       | 37.746.575.778           |
| Thù lao HĐQT                         | -                        | -                       | -                        | (975.000.000)                        | (975.000.000)            |
| <b>Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024</b>  | <b>7.388.108.400.000</b> | <b>71.120.900.000</b>   | <b>230.128.842.335</b>   | <b>1.988.271.805.420</b>             | <b>9.677.629.947.755</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|   | Cổ phiếu                    | Cổ phiếu                     |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành             | 738.810.840                 | 738.810.840                  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 738.810.840                 | 738.810.840                  |
| Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND   |                             |                              |

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

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Quý I năm 2024         | Quý I năm 2023         |
| Doanh thu chuyển nhượng căn hộ         | 159.334.200.616        | -                      |
| Doanh thu chuyển nhượng đất            | -                      | 188.782.285.780        |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 2.862.735.833          | 3.471.315.681          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>162.196.936.449</b> | <b>192.253.601.461</b> |

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

|                                      | VND                |                       |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                      | Quý I năm 2024     | Quý I năm 2023        |
| Giá vốn chuyển nhượng đất            | -                  | 19.483.137.939        |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 943.816.913        | 870.333.570           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>943.816.913</b> | <b>20.353.471.509</b> |

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

|                                   | VND                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023        |
| Doanh thu tài chính               | 1.101.725.073         | 2.446.755.038         |
| Lãi tiền gửi                      | 1.101.725.073         | 346.755.038           |
| Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | -                     | 2.100.000.000         |
| <b>Chi phí tài chính</b>          | <b>94.463.278.194</b> | <b>89.784.533.413</b> |
| Chi phí lãi vay                   | 94.463.278.194        | 81.748.158.406        |
| Chi phí phát hành trái phiếu      | -                     | 8.036.375.007         |

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

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023        |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                 | <b>3.112.978.211</b>  | <b>3.696.064.794</b>  |
| Chi phí lương                           | 1.930.192.956         | 776.257.630           |
| Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu | 1.035.553.355         | 2.772.575.264         |
| Chi phí khác                            | 147.231.900           | 147.231.900           |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     | <b>43.568.757.764</b> | <b>38.659.934.977</b> |
| Chi phí lương                           | 24.645.112.258        | 23.556.765.141        |
| Chi phí khấu hao và hao mòn             | 2.550.286.863         | 2.203.652.728         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 10.473.993.827        | 9.679.600.238         |
| Chi phí khác                            | 5.899.364.816         | 3.219.916.870         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>46.681.735.975</b> | <b>42.355.999.771</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                      | VND                   |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
|                      | Quý I năm 2024        | Quý I năm 2023     |
| <b>Thu nhập khác</b> | <b>33.764.103.314</b> | <b>39.390.390</b>  |
| Tiền phạt chậm trả   | 33.732.103.313        | -                  |
| Thu nhập khác        | 32.000.001            | 39.390.390         |
| <b>Chi phí khác</b>  | <b>111.681.886</b>    | <b>215.536.064</b> |
| Chi phí khác         | 111.681.886           | 215.536.064        |

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế TNDN hiện hành**

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

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

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Quý I năm 2024                | Quý I năm 2023                |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>         | <b>54.862.251.868</b>         | <b>42.030.206.132</b>         |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b> | <b>17.115.676.090</b>         | <b>8.568.571.638</b>          |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                   | 178.419.203.499               | 298.929.877.500               |
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ                 | 17.115.676.090                | 8.568.571.638                 |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                   | <u>(632.401)</u>              | <u>(49.628.905)</u>           |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>           | <b><u>195.534.247.188</u></b> | <b><u>307.448.820.233</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                               |                               |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                  | 195.534.247.188               | 310.910.997.375               |
| Thuế TNDN phải thu cuối kỳ                  | -                             | (3.462.177.142)               |

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

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

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

| Các bên liên quan   | Mối quan hệ           | Nội dung nghiệp vụ         | Quý I năm 2024  |
|---|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc   | Công ty con           | Tiền lãi đầu tư            | 186.753.600     |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin                | Công ty con           | Tạm ứng phát triển dự án   | 107.000.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Máy                         | Công ty con           | Tạm ứng phát triển dự án   | 2.540.000.000   |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải                                | Công ty con           | Góp vốn                    | 6.099.000.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity                                     | Công ty con           | Lãi đi vay                 | 16.986.037.612  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | Công ty con           | Thanh toán chi phí lãi vay | 1.954.000.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường                                    | Công ty con           | Tạm ứng phát triển dự án   | 7.444.000.000   |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP                         | Công ty liên kết      | Lãi đi vay                 | 120.272.480     |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties                | Công ty liên kết      | Hoàn tiền mượn             | 11.677.712.972  |
| Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long      | Công ty con gián tiếp | Lãi đi vay                 | 1.633.650.014   |
|   |                       | Thanh toán chi phí lãi vay | 1.810.287.028   |
|   |                       | Góp vốn                    | 771.000.000     |
|   |                       | Cho vay                    | 13.805.600.000  |
|   |                       | Lãi cho vay                | 621.656.705     |
|   |                       | Hoàn tiền mượn             | 133.074.389.877 |
|   |                       | Lãi đi vay                 | 14.171.815.792  |
|   |                       | Thanh toán chi phí lãi vay | 7.595.410.123   |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

B09a-DN

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

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

| Các bên liên quan   | Mối quan hệ                            | Nội dung nghiệp vụ           | VND  |
|---|--|------------------------------|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú   | Công ty con gián tiếp                  | Hoàn tiền mượn<br>Lãi đi vay | Quý I năm 2024<br>13.006.316.543<br>18.510.548.038 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC   | Bên liên quan của<br>Thành viên HĐQT   | Thanh toán chi phí lãi vay   | 9.180.683.457                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN  | Bên liên quan của Phó<br>Chủ tịch HĐQT | Sử dụng dịch vụ              | 209.000.000  |
| Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A  | Bên liên quan Chủ tịch<br>HĐQT         | Lãi vay                      | 11.627.561.498                                     |
| <b>Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:</b> |  |                              |  |
| Các bên liên quan   | Mối quan hệ                            | Nội dung nghiệp vụ           | VND  |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>   |  |                              |  |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin  | Công ty con                            | Cung cấp dịch vụ             | 276.947.316  |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc   | Công ty con                            | Lãi đầu tư                   | 1.388.828.000                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Máy   | Công ty con                            | Cung cấp dịch vụ             | 366.552.568  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity   | Công ty con                            | Cung cấp dịch vụ             | 277.736.711  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường  | Công ty con                            | Cung cấp dịch vụ             | 113.644.032  |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long  | Công ty con gián tiếp                  | Cung cấp dịch vụ             | 934.188.439  |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>   |  |                              |  |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties  | Công ty liên kết                       | Cho vay                      | 50.267.594.959                                     |
|   |  | Lãi cho vay                  | 1.461.235.623                                      |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

| Các bên liên quan  | Mối quan hệ                         | Nội dung nghiệp vụ       | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | VND               |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>                            |                                     |                          |                          |                   |
| Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghi Dường A                       | Bên liên quan Chủ tịch HĐQT         | Sử dụng dịch vụ          |                          | 24.320.000        |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                                   |                                     |                          |                          |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin           | Công ty con                         | Tạm ứng phát triển dự án |                          | 132.836.276.326   |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc                                    | Công ty con                         | Tạm ứng phát triển dự án |                          | 41.684.600.000    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity                                | Công ty con                         | Tạm ứng phát triển dự án |                          | 131.361.101.412   |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                  |                                     |                          |                          |                   |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải                           | Công ty con                         | Lãi đi vay               |                          | 105.310.703.325   |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | Công ty con                         | Lãi đi vay               |                          | 3.312.747.958     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường                               | Công ty con                         | Lãi đi vay               |                          | 1.633.650.014     |
| Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long | Công ty con gián tiếp               | Lãi đi vay               |                          | 14.171.815.792    |
| Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú    | Công ty con gián tiếp               | Lãi đi vay               |                          | 18.510.548.038    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI                     | Công ty liên kết                    | Mượn tiền                |                          | 760.830.000.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN               | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Lãi đi vay               |                          | 47.341.081.849    |
| Ông Lê Quang Phúc  | Thành viên HĐQT                     | Đặt cọc mua sản phẩm     |                          | 400.000.000       |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                                   |                                     |                          |                          |                   |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải                           | Công ty con                         | Mượn tiền                |                          | 1.362.616.204.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường                               | Công ty con                         | Mượn tiền                |                          | 126.061.024.994   |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | Công ty con                         | Mượn tiền                |                          | 3.859.292.770     |
| Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long | Công ty con gián tiếp               | Mượn tiền                |                          | 879.160.594.449   |
| Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú    | Công ty con gián tiếp               | Mượn tiền                |                          | 1.142.119.054.699 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI                     | Công ty liên kết                    | Mượn tiền                |                          | 20.950.000.000    |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                                       |                                     |                          |                          |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN               | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT | Vay tiền                 |                          | 353.065.100.000   |





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

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

| Tên                     | Chức vụ                  | Thu nhập             |                      |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                         |                          | Quý I - 2024         | Quý I - 2023         |
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch                 | 482.943.750          | 482.988.500          |
| Bà Trần Thị Hương       | Phó Chủ tịch             | -                    | 798.800.000          |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch             | 150.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên HĐQT          | 120.000.000          | 122.000.000          |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ    | Thành viên HĐQT          | -                    | 120.000.000          |
| Ông Khương Văn Mười     | Thành viên độc lập HĐQT  | -                    | 120.000.000          |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT  | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Dương Hào Tôn       | Thành viên độc lập HĐQT  | 120.000.000          | -                    |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Tổng Giám đốc            | 1.414.159.416        | 1.407.075.000        |
| Ông Nguyễn Đình Trí     | Phó Tổng Giám đốc        | 582.886.500          | 581.150.000          |
| Ông Trương Ngọc Dũng    | Phó Tổng Giám đốc        | 582.886.500          | 459.325.000          |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh    | Phó Tổng Giám đốc        | 481.751.084          | 418.900.000          |
| Ông Phan Lê Hòa         | Phó Tổng Giám đốc        | 830.599.000          | -                    |
| Bà Lê Trần Bích Thùy    | Phó Tổng Giám đốc        | 180.000.000          | -                    |
| Ông Vũ Kim Điền         | Phó Tổng Giám đốc        | -                    | 401.125.000          |
| Bà Ngô Thúy Vân         | Kế toán trưởng           | 317.103.000          | 300.406.250          |
| Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy  | Người phụ trách quản trị | 130.150.000          | -                    |
| Ông Phan Huy Hân        | Người phụ trách quản trị | -                    | 223.000.000          |
| Bà Trần Thị Hoài An     | Người phụ trách quản trị | -                    | 140.666.667          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        |                          | <b>5.512.479.250</b> | <b>5.815.436.417</b> |

**32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

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

|  | VND                      |                           |
|--|--------------------------|---------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Cam kết xây dựng các dự án                         | 1.050.503.945.137        | 736.560.805.643           |
| Cam kết góp vốn                                    | 1.211.377.893.000        | 1.203.247.893.000         |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây</i>          | 831.939.000.000          | 838.038.000.000           |
| <i>Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc</i>     | 249.930.000.000          | 234.930.000.000           |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP</i> | 129.508.893.000          | 130.279.893.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>2.261.881.838.137</b> | <b>1.939.808.698.643</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Ngô Thủy Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024