



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2024



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 - 42

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 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 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 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,
từ nhiệm ngày 15 tháng 10 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 IV - 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 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 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 IV - 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 IV - 2024; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 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 IV - 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 IV - 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 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 23 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		21.706.107.274.318	16.916.369.227.862
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	343.676.133.736	505.106.794.464
111	1. Tiền		343.676.133.736	505.106.594.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		115.370.299.200	15.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	115.370.299.200	15.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.761.982.987.784	4.114.801.234.933
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.860.347.301.821	2.311.498.091.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	3.060.448.061.894	884.525.552.477
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	859.729.168.444	928.819.135.679
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(18.541.544.375)	(10.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	9	13.400.486.298.117	12.199.560.056.415
141	1. Hàng tồn kho		13.400.486.298.117	12.199.560.056.415
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		84.591.555.481	81.530.842.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.720.874.665	5.089.012.941
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	81.870.680.816	76.441.829.909
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.410.241.014.380	4.151.453.437.647
210	I. Phải thu dài hạn		38.724.892.655	733.226.788.580
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	38.724.892.655	733.226.788.580
220	II. Tài sản cố định		744.223.360.291	27.038.307.984
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	343.563.454.497	23.171.738.081
222	Nguyên giá		410.684.197.903	78.837.654.237
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.120.743.406)	(55.665.916.156)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.659.905.794	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.506.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.846.354.087)	(11.139.689.978)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	63.247.308.032	64.783.427.072
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.416.962.240)	(10.880.843.200)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		533.458.452.207	1.169.510.498.408
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	533.458.452.207	1.169.510.498.408
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		38.034.067.565	1.201.750.674.685
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	35.224.067.565	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	VI. Tài sản dài hạn khác		992.552.933.630	955.143.740.918
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	983.622.808.366	947.189.699.716
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		8.930.125.264	7.954.041.202
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.116.348.288.698	21.067.822.665.509

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.692.530.039.211	11.488.430.754.796
310	I. Nợ ngắn hạn		8.399.859.127.198	9.176.987.250.177
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	197.886.310.575	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	491.339.505.202	197.887.405.481
314	4. Phải trả người lao động	19	9.651.285.511	9.026.702.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	504.027.727.799	141.887.102.558
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.706.816.714.980	7.739.566.208.040
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.454.725.295.267	814.680.676.017
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.821.378.773	23.901.126.134
330	II. Nợ dài hạn		4.292.670.912.013	2.311.443.504.619
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	404.031.164.675	20.955.100.000
338	2. Vay dài hạn	21	3.888.639.747.338	2.290.488.404.619
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.423.818.249.487	9.579.391.910.713
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.423.818.249.487	9.579.391.910.713
411	1. Vốn cổ phần	22	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	2.319.865.591.804	1.831.862.790.140
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.801.080.152.703	1.068.198.148.476
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		518.785.439.101	763.664.641.664
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		58.267.013.154	58.170.978.238
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.116.348.288.698	21.067.822.665.509

[Signature]

[Signature]



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.844.005.899.385	67.970.635.193	2.017.086.004.127	617.515.216.109
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.146.847.062.214)	(9.087.947.075)	(1.155.637.498.808)	(73.816.280.440)
20	3. Lợi nhuận gộp		697.158.837.171	58.882.688.118	861.448.505.319	543.698.935.669
21	4. Doanh thu tài chính	25	3.731.510.135	419.326.026.718	401.457.567.727	952.218.319.140
22	5. Chi phí tài chính	25	(106.861.248.412)	(85.635.981.564)	(319.865.157.455)	(399.487.766.179)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(71.957.091.362)	(76.638.658.809)	(284.861.000.405)	(344.195.510.199)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(15.827.712.712)	(10.549.994.577)	(49.830.148.633)	(23.206.073.397)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(59.301.644.219)	(3.754.829.581)	(69.490.317.417)	(14.473.776.877)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(64.085.940.060)	(71.129.149.631)	(195.218.025.487)	(199.438.960.009)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		454.813.801.903	307.138.759.483	628.502.424.054	859.310.678.347
31	10. Thu nhập khác	27	2.619.437.928	70.179.774.927	84.533.522.571	70.345.130.592
32	11. Chi phí khác	27	(9.683.073.161)	(25.548.084.396)	(23.074.492.316)	(40.295.629.377)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		(7.063.635.233)	44.631.690.531	61.459.030.255	30.049.501.215
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		447.750.166.670	351.770.450.014	689.961.454.309	889.360.179.562
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(79.471.716.578)	(69.096.098.166)	(168.156.064.354)	(206.830.818.233)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		878.821.755	-	976.084.062	(27.370.508)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		369.157.271.847	282.674.351.848	522.781.474.017	682.501.990.821
	Phân bổ cho:					
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		369.151.082.766	282.669.261.934	522.685.439.101	684.058.609.709
62	16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.189.081	5.089.914	96.034.916	(1.556.618.888)
70	17. Lãi trên cổ phiếu		426		620	1.003

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		447.750.166.670	351.770.450.014
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	4.367.030.076	3.079.279.862
03	Trích lập dự phòng		8.500.000.000	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	25	34.904.157.050	165.948.341
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		12.096.202.577	(408.776.032.141)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	71.957.091.362	85.263.273.223
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		579.574.647.735	40.502.919.299
09	Tăng các khoản phải thu		(1.734.381.827.742)	(34.576.118.461)
10	Tăng hàng tồn kho		(507.888.104.790)	(30.223.305.637)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		99.623.176.806	(260.385.722.972)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.315.693.283)	(1.346.226.990)
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.288.691.207)	(105.934.438.114)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(80.751.038.960)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.333.498.054)	(1.911.929.132)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.680.009.990.535)	(474.625.860.967)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(30.637.600.855)	(68.499.272.215)
23	Đầu tư tài chính ngắn hạn		(100.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(754.000.000)	(1.253.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.038.070.000.000	549.500.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		2.333.685.594	2.148.322.320
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		909.012.084.739	481.896.050.105
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	679.136.810.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.126.526.577.186	844.649.992.788
34	Tiền trả nợ gốc vay		(232.551.021.928)	(1.078.538.561.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		893.975.555.258	445.248.241.548

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		122.977.649.462	452.518.430.686
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		220.698.484.274	52.588.363.778
70	Tiền cuối kỳ	4	343.676.133.736	505.106.794.464



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024
vào ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2024 là 286 (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 IV - 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 GCNĐKDN 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 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 GCNĐKDN 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 Long Đất, 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 GCNĐKDN 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 Long Đất, 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 GCNĐKDN 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 GCNĐKDN số 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKDN 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 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, 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 Tân 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 IV - 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 IV - 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 IV - 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 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 IV - 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 IV - 2024 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2024 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV - 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 IV - 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 IV - 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 IV - 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 IV - 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 IV - 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 IV - 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 ("HDQT") 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 HDQT 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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. 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	31.414.076	40.281.924
Tiền gửi ngân hàng	343.644.719.660	505.066.312.540
Các khoản tương đương tiền	-	200.000
TỔNG CỘNG	343.676.133.736	505.106.794.464

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 5,1% 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhóm khách hàng mua dự án Bắc Hà Thanh	1.478.206.784.072	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	272.300.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	271.400.000.000	306.000.000.000
Nguyễn Trà Giang	222.276.033.204	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	216.200.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	201.000.000.000	237.000.000.000
Phạm Thanh Điền	186.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	176.800.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	165.000.000.000	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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
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	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	72.286.337.294
Khách hàng khác	32.190.644.593	38.677.913.906
TỔNG CỘNG	3.860.347.301.821	2.311.498.091.152
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.859.305.757.446	2.310.456.546.777

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	1.450.055.500.031	106.112.782.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	159.729.830.000	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 Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	155.760.070.062	-
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu Tư Lộc Phát	124.771.856.489	-
Nguyễn Thị Phương Thảo	160.000.000.000	-
Trần Thị Hường	104.500.000.000	-
Công Ty TNHH ĐT BĐS Green City	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	82.845.585.294	6.275.784.160
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	69.701.323.129	-
Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	9.466.220.679	17.973.971.743
TỔNG CỘNG	3.060.448.061.894	884.525.552.477
8. PHẢI THU KHÁC		VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	859.729.168.444	928.819.135.679
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	772.036.488.818	840.890.923.660
Công ty Cổ phần BĐS Commonwealth Properties	46.812.794.959	37.301.573.877
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	30.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	2.534.822.900	1.383.011.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Khác	12.945.061.767	18.843.626.442
Dài hạn	38.724.892.655	733.226.788.580
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	176.892.655	4.018.788.580
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (i)	-	265.070.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)	-	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)	-	200.000.000.000
Phải thu khác	-	2.590.000.000
	898.454.061.099	1.662.045.924.259
TỔNG CỘNG	(17.500.000.000)	(9.000.000.000)
	880.954.061.099	1.653.045.924.259

- (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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp của HĐHTĐT này.

- (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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp của HĐHTĐT này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản (*)	13.400.102.939.141	12.199.176.697.439
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	13.400.486.298.117	12.199.560.056.415

(*) 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 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)	2.663.629.246.786	2.393.925.215.962
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (iii)	1.993.999.668.359	1.993.921.491.887
Dự án Phước Hải (iv)	1.524.638.841.460	1.526.419.925.545
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (v)	1.017.330.758.436	162.370.978.036
Dự án The EverRich 3 (vi)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Trần Phú Đà Nẵng (vii)	639.968.634.720	636.882.472.260
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (viii)	400.580.908.890	400.429.035.424
Dự án số 1 Ngõ Mây (ix)	292.218.492.567	250.792.394.312
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (x)	211.827.588.574	186.057.175.196
Dự án Kỳ Đồng (xi)	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Anh Dương (xii)	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (xiii)	7.078.510.572	6.173.691.762
Dự án khác	40.402.827.053	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	13.400.102.939.141	12.199.176.697.439

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 Lâm 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 Long Đất, 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 Long Đất, 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 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.

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) 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.

(ix) Dự án Số 1 Ngõ Mây

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngõ 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 đầu 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 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	56.415.630.126	19.982.521.476
TỔNG CỘNG	983.622.808.366	947.189.699.716

(*) 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
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	145.000.000	-	331.846.543.666
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	366.026.575.528	6.360.905.364	38.296.717.011	410.684.197.903
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	5.826.480.430	5.204.618.364	14.188.171.194	25.219.269.988
Giá trị khấu hao lũy kế				
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	(6.847.004.508)	(271.319.214)	(4.336.503.528)	(11.454.827.250)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(29.161.043.732)	(6.084.319.744)	(31.875.379.930)	(67.120.743.406)
Giá trị còn lại				
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 12 năm 2024	336.865.531.796	276.585.620	6.421.337.081	343.563.454.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
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 12 năm 2024	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	13.874.938.181	13.874.938.181
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(11.139.689.978)	(11.139.689.978)
Khấu hao trong kỳ	-	(3.706.664.109)	(3.706.664.109)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(14.846.354.087)	(14.846.354.087)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023			
và ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(12.416.962.240)	(12.416.962.240)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	55.940.335.041	63.247.308.032

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 12 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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.207.369.444	2.472.660.833
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.298.781.247	1.619.324.019

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 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
TỔNG CỘNG	533.458.452.207	1.169.510.498.408

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VND		VND
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (ii)	27	15.542.464.003	27	65.298.885.032
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (iii)	49	19.681.603.562	49	16.509.222.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	-	-	49	1.117.132.567.520
TỔNG CỘNG		35.224.067.565		1.198.940.674.685

(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 và theo các GCNĐKD điều chỉnh. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố 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 24 tháng 06 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BĐS BIDICI cho Ông Nguyễn Trà Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG với giá trị chuyển nhượng là 769.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BĐS BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 09 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 24% cổ phần trong BĐS BIDICI cho Ông Phạm Thanh Điền theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20240923/HĐCNCP/2024/PDR-PTĐ với giá trị chuyển nhượng là 738.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BĐS BIDICI giảm từ 24% xuống 0%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 49% quyền sở hữu trong BĐS BIDICI cho cổ đông mới và BĐS BIDICI không còn là công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 GCNĐKDN số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 19.963.107.000 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	22.512.823.609	40.012.823.609
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	22.988.985.613	51.994.378.231
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 Giao thông T&T	16.472.242.230	19.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	11.353.812.907	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	6.927.687.331	4.053.229.485
Khác	57.569.704.016	52.889.767.091
TỔNG CỘNG	197.886.310.575	243.382.646.786

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khác	3.590.909.091	3.591.009.091
TỔNG CỘNG	3.590.909.091	3.591.009.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải nộp	491.339.505.202	197.887.405.481
Thuế sử dụng đất	224.359.229.684	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.156.342.754	192.616.836.307
Thuế giá trị gia tăng	90.447.861.275	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.127.450.917	1.074.615.565
Thuế khác	2.248.620.572	4.195.953.609
Phải thu	81.870.680.816	76.441.829.909
Thuế giá trị gia tăng	81.870.680.816	76.441.829.909
GIÁ TRỊ THUẦN	409.468.824.386	121.445.575.572

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng	320.032.363.180	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	98.018.840.207	78.395.355.265
Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	55.475.448.680	0
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	17.273.289.600	15.952.428.519
Chi phí khác	13.227.786.132	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	504.027.727.799	141.887.102.558

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	5.706.816.714.980	7.739.566.208.040
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	38.237.745.040	1.041.172.957.295
Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	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
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	10.301.642.325	35.713.520.351
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	482.919.737	-
Công ty CP Alpha Apus	-	100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	760.830.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải	-	160.130.000.000
Khác	46.348.400.282	29.873.722.798
Dài hạn	404.031.164.675	20.955.100.000
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	404.026.064.675	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	20.950.000.000
Khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	6.110.847.879.655	7.760.521.308.040

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY

						VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá Chênh lệch tỷ giá	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	814.680.676.017	462.202.021.002	(425.189.311.752)	568.801.910.000	34.230.000.000	1.454.725.295.267
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 21.1)	125.530.676.017	200.202.021.002	(142.189.311.752)	202.651.910.000	-	386.195.295.267
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 21.2)	689.150.000.000	262.000.000.000	(283.000.000.000)	366.150.000.000	34.230.000.000	1.068.530.000.000
Dài hạn	2.290.488.404.619	2.236.406.298.625	(69.453.045.906)	(568.801.910.000)	-	3.888.639.747.338
Vay ngân hàng					-	
(Thuyết minh số 21.1)	1.571.273.304.619	2.162.309.298.625	(2.680.500.000)	(202.651.910.000)		3.528.250.193.244
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 21.2)	719.215.100.000	74.097.000.000	(66.772.545.906)	(366.150.000.000)	-	360.389.554.094
TỔNG CỘNG	3.105.169.080.636	2.698.608.319.627	(494.642.357.658)	-	34.230.000.000	5.343.365.042.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	345.778.814.849	Từ ngày 03 tháng 02 năm 2025 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 39 Phạm Ngọc Thạch, P.Võ Thị Sáu, Q.3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	88.656.575.267	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 11 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 tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh. 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 02 năm 2025 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 Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Bắc Cường.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 03 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 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn (tiếp theo)					
Khoản vay 2	1.067.010.562.366	Ngày 01 tháng 10 năm 2025 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 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
Khoản vay 3	663.000.000.000	Ngày 01 tháng 10 năm 2025 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	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, P.Thuận Giao, TP.Thuận An, Bình Dương
					Toàn bộ phần vốn góp tại Cao ốc Thiên Long, Cao ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các Cổ đông
					Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đông
					Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án KDL Bến Thành - Long Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh BR - VT
Khoản vay 4	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 12 tháng + 1,01, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 7,51%/năm	Hợp đồng tiền gửi
TỔNG CỘNG	3.914.445.488.511				
Trong đó:					
Ngắn hạn	386.195.295.267				
Dài hạn	3.528.250.193.244				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	80.000.000.000		Ngày 03 tháng 6 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	8.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	353.065.100.000		Ngày 03 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings						
Khoản vay 1	7.324.454.094		Ngày 26 tháng 04 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	40.000.000.000		Ngày 12 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	50.000.000.000		Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 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	6.200.496 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	766.530.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8 - 10	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.428.919.554.094	30.000.000				
Trong đó:						
Ngắn hạn	1.068.530.000.000					
Dài hạn	360.389.554.094					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay bên khác (tiếp theo)

(*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Nhóm 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. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Nhóm Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu với giá hoán đổi là 20.000 VND để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, theo Quyết định số 23/2024/HĐQT-QĐ của HĐQT phê duyệt thời gian chuyển đổi là ngày 15 tháng 11 năm 2024 với giá hoán đổi là 20.000 VND có thể gia hạn đến ngày 23 tháng 03 năm 2025 hoặc gia hạn chậm nhất đến ngày 23 tháng 04 năm 2025.

Đến ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản vay vẫn chưa được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Lãi suất áp dụng cho khoản vay là 8% từ ngày giải ngân đến ngày 15 tháng 11 năm 2024. Từ ngày 16 tháng 11 năm 2024, lãi suất tăng lên 10% cho đến khi hoàn tất chuyển đổi khoản vay.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023					
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
Tăng do mua thêm vốn sở hữu 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)
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
Ngày 31 tháng 12 năm 2024					
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
Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	522.685.439.101	522.685.439.101
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(7.320.293.049)	(7.320.293.049)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	2.319.865.591.804	11.365.551.236.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	873.140.083	738.810.840
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	873.140.083	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 IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.837.290.303.237	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.508.226.704	65.497.974.360
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.207.369.444	2.472.660.833
TỔNG CỘNG	1.844.005.899.385	67.970.635.193

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.141.230.522.089	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.317.758.878	7.468.623.056
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.298.781.247	1.619.324.019
TỔNG CỘNG	1.146.847.062.214	9.087.947.075

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu tài chính	3.731.510.135	419.326.026.718
Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	415.000.000.000
Lãi tiền gửi	3.731.510.135	4.326.026.718
Chi phí tài chính	106.861.248.412	85.635.981.564
Chi phí lãi vay	71.957.091.362	76.638.658.809
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	34.904.157.050	165.948.341
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8.624.614.414
Chi phí tài chính khác	-	206.760.000

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

VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí bán hàng	59.301.644.219	3.754.829.581
Hỗ trợ lãi suất	55.475.448.680	-
Chi phí quảng cáo	2.253.647.963	1.650.475.739
Chi phí lương	1.425.315.676	1.957.121.942
Chi phí khác	147.231.900	147.231.900
Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.085.940.060	71.129.149.631
Chi phí lương	27.439.955.103	23.905.340.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.757.245.152	17.730.014.392
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.638.117.737	2.018.243.681
Chi phí khác	22.250.622.068	27.475.550.762
TỔNG CỘNG	123.387.584.279	74.883.979.212

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập khác	2.619.437.928	70.179.774.927
Tiền phạt chậm trả	-	70.179.742.117
Thu nhập khác	2.619.437.928	32.810
Chi phí khác	9.683.073.161	25.548.084.396
Chi phí khác	9.683.073.161	25.548.084.396

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 IV - 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 IV - 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 IV - 2024:

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	447.750.166.670	351.770.450.014
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	79.471.716.578	69.208.180.473
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	88.684.626.176	218.485.759.028
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	79.471.716.578	69.096.098.166
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(94.852.938.580)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	168.156.342.754	192.728.918.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. 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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	754.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	589.969.471
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	385.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	7.405.142.473
		Trả lãi vay	26.399.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Phó Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	74.727.005
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGD	Chuyển nhượng bất động sản	44.514.299.112
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	11.502.320.000
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	39.153.404.761
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.172.315.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	23.443.292.892
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	21.655.339.274
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

				VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2024	
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	29.113.212.024	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	16.597.455.763	
		Vay tiền	500.000.000	
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	29.161.433.179	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	6.113.948.000	
		Vay tiền	500.000.000	
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000	
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	18.996.309.585	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.500.000.000	
		Vay tiền	500.000.000	
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000	
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	34.575.324.890	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.292.632.105	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.592.499.170	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

				VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2024	
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	35.563.191.315	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	38.400.902.662	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	21.107.010.650	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
		Thu lại tiền tạm ứng mua dự án	3.793.113.181	
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	23.650.802.325	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
		Vay tiền	213.066.120.000	
		Hoàn trả tiền vay	1.198.136.709.000	
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.048.971.668	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	25.784.107.119	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
		Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

				VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2024	
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	14.144.539.149	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.963.390.666	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	24.144.937.867	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	21.107.010.650	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	
		Vay tiền	500.000.000	
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

			VND
			Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Phải thu khách hàng			
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	36.565.008.785
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.072.177.103
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	20.092.712.109
Ông Nguyễn Đình Trí	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	18.170.189.302
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	14.736.667.195
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	25.192.810.758
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	15.832.848.708
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	32.047.446.660
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	18.877.389.940
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	34.230.187.089
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	33.105.945.135
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.171.793.048
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	17.592.054.120
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	20.319.996.459
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	33.641.462.554
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.599.431.022
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.133.452.048
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	19.558.993.224
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	20.846.221.801
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	17.592.054.120

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Số dư phải thu và phải trả với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):

				VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay		46.812.794.959
		Lãi cho vay		1.765.862.003
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ		475.000.000
Bà Trần Thị Hương	Người có liên quan	Nhận chuyển nhượng bất động sản		104.500.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ		154.440.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay		10.301.642.325
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm		400.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm		400.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Mượn tiền		38.237.745.040
		Đặt cọc mua sản phẩm		400.000.000
		Phí tư vấn mua sản phẩm		1.277.429.400
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm		400.000.000
Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm		2.000.000.000
Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm		800.000.000
		Hợp tác đầu tư		4.441.500.000
<i>Vay và nợ dài hạn</i>				
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 IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ 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:
VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý IV - 2024	Quý IV - 2023
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	1.084.943.750	482.988.500
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	122.000.000	122.000.000
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	120.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.995.666.999	1.407.074.999
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	581.150.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	581.150.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	480.775.001	480.775.001
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	826.000.000
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc	128.500.000	-
Bà Trần Thị Thủy Trang	Kế toán trưởng	277.483.334	
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	-	320.300.000
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	158.144.000	119.783.334
TỔNG CỘNG		6.380.963.084	5.311.221.834

30. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cam kết xây dựng các dự án	5.331.751.899.151	2.033.703.716.980
Cam kết góp vốn	127.036.893.000	365.209.893.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	234.930.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP	127.036.893.000	130.279.893.000
TỔNG CỘNG	5.458.788.792.151	2.398.913.609.980

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

Không có sự kiện 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


Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng


Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025