

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 59

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 1 năm 2025
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 3 tháng 4 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 68212971/11448682

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 3 tháng 4 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.528.504.381.707	9.538.813.732.205
110	I. Tiền	5	343.468.770.451	504.770.435.103
111	1. Tiền		343.468.770.451	504.770.435.103
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	6	115.370.299.200	15.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.499.680.378.540	3.997.208.581.827
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.815.946.230.379	2.315.605.560.886
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.681.329.453.495	767.035.858.515
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.020.946.239.041	924.608.706.801
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 9	(18.541.544.375)	(10.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		6.562.627.838.976	4.997.189.521.025
141	1. Hàng tồn kho	10	6.562.627.838.976	4.997.189.521.025
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.357.094.540	24.274.895.050
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.351.554.104	5.089.012.941
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	4.005.540.436	19.185.882.109

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.839.781.938.139	13.818.623.615.954
210	I. Phải thu dài hạn		1.001.546.360.749	987.879.766.318
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	32	681.924.490.356	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	319.621.870.393	987.879.766.318
220	II. Tài sản cố định		733.531.013.100	15.027.315.346
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	332.871.107.306	11.160.745.443
222	Nguyên giá		374.106.634.614	42.260.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.235.527.308)	(31.099.345.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	400.659.905.794	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.320.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.660.364.587)	(10.953.700.478)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	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		107.284.759.637	743.336.805.838
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	107.284.759.637	743.336.805.838
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		9.890.955.269.632	11.071.131.097.959
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	9.857.903.990.959	9.851.350.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	105.823.107.000	1.219.780.107.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(72.771.828.327)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.043.217.226.989	936.465.203.421
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	931.610.844.890	931.478.132.866
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	111.606.382.099	4.987.070.555
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		25.368.286.319.846	23.357.437.348.159

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.253.830.639.981	13.716.578.976.182
310	I. Nợ ngắn hạn		9.646.271.528.812	9.062.742.736.228
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	260.922.515.152	112.378.033.608
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	133.538.017.065	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	446.290.919.734	179.575.332.935
314	4. Phải trả người lao động		9.567.666.011	8.904.140.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	419.753.933.680	100.382.596.112
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.194.651.803.130	7.851.329.821.839
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.149.725.295.267	782.680.676.017
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	31.821.378.773	23.901.126.134
330	II. Nợ dài hạn		4.607.559.111.169	4.653.836.239.954
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.393.929.926.197	3.692.524.590.304
338	2. Vay dài hạn	22	2.213.629.184.972	961.311.649.650
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.114.455.679.865	9.640.858.371.977
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.114.455.679.865	9.640.858.371.977
411	1. Vốn cổ phần	24.1	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	2.068.770.035.336	1.951.500.229.642
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.920.717.592.205	1.205.467.913.124
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		148.052.443.131	746.032.316.518
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		25.368.286.319.846	23.357.437.348.159

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	824.686.125.039	620.336.699.053
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(429.132.979.556)	(76.774.534.977)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		395.553.145.483	543.562.164.076
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	473.312.660.339	1.067.579.529.340
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(482.686.911.499) (374.987.360.522)	(529.678.482.588) (474.519.837.753)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(36.866.109.015)	(14.470.925.025)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(190.864.699.296)	(187.260.778.682)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		158.448.086.012	879.731.507.121
31	9. Thu nhập khác	29	81.185.575.916	70.344.496.317
32	10. Chi phí khác	29	(15.710.585.669)	(21.104.483.422)
40	11. Lợi nhuận khác		65.474.990.247	49.240.012.895
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		223.923.076.259	928.971.520.016
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(180.938.107.465)	(178.419.203.498)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	106.619.311.544	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		149.604.280.338	750.552.316.518

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		223.923.076.259	928.971.520.016
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	15.378.964.952	11.325.243.634
03	Các khoản dự phòng		81.271.828.327	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		34.827.722.650	22.215.948.341
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(473.312.660.339)	(1.067.579.529.340)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	374.987.360.522	507.462.534.247
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		257.076.292.371	411.395.716.898
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.848.223.749.501)	3.813.537.839.742
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.491.981.218.038)	7.006.947.134
11	Giảm các khoản phải trả		(350.107.456.408)	(184.690.714.809)
12	Giảm chi phí trả trước		1.604.746.813	4.523.839.503
14	Tiền lãi vay đã trả		(366.522.684.877)	(488.340.638.966)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(178.419.835.899)	(298.929.877.499)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(13.081.212.604)	(9.146.532.614)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(3.989.655.118.143)	3.255.356.579.389
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(76.735.554.243)	(104.996.189.297)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(100.000.000.000)	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.796.000.000)	(1.930.888.000.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.083.070.000.000	604.500.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		6.036.523.162	3.597.646.011
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		902.574.968.919	(1.433.786.543.286)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24	1.342.646.330.000	671.086.810.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.975.774.512.230	836.525.486.907
34	Tiền trả nợ gốc vay		(392.642.357.658)	(3.079.057.496.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.925.778.484.572	(1.571.445.199.293)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(161.301.664.652)	250.124.836.810
60	Tiền đầu năm		504.770.435.103	254.645.598.293
70	Tiền cuối năm	5	343.468.770.451	504.770.435.103

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 283 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp). Chi tiết các công ty con này như sau:

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 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 và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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 Serenity là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú")

Cao Ốc Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 3 tháng 4 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *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.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu 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 gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI")

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua Quyết định số 16/2024/HĐQT-QĐ về việc chuyển nhượng toàn bộ 111.720.000 cổ phần, trị giá theo mệnh giá là 1.117.200.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ của BIDICI với giá chuyển nhượng không thấp hơn 130% mệnh giá.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BIDICI cho Ông Nguyễn Trà Giang theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 769.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 24% cổ phần còn lại trong BIDICI cho Ông Phạm Thanh Điền theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 20240923/HĐCNCP/2024/PDR-PTĐ ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 738.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BIDICI giảm từ 24% xuống 0% và Công ty không còn là cổ đông của BIDICI kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 391.020.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 25.2).

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	31.414.076	23.449.467
Tiền gửi ngân hàng	343.437.356.375	504.746.985.636
TỔNG CỘNG	343.468.770.451	504.770.435.103

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:		
Các khoản nợ được miễn trừ với khoản phải thu từ chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác	781.780.000.000	971.785.000.000
Các khoản nợ được miễn trừ với khoản phải thu từ cổ tức được chia	60.740.000.000	119.542.910.359
Lãi vay nhập gốc	2.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 4,6% đến 5,1%/năm. Công ty đã sử dụng Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn trị giá 100.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này cho Bến Thành - Long Hải.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu. Chi tiết các khoản phải thu được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản	2.167.564.295.061	1.925.748.146.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định (i)	1.585.100.000.000	1.814.400.000.000
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh – Bình Định (ii)	471.116.148.311	-
- Các dự án khác	111.348.146.750	111.348.146.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI (Thuyết minh số 4) (iii)	361.440.000.000	-
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn – KL") (iv)	174.170.000.000	204.170.000.000
Khác	112.771.935.318	185.687.414.136
TỔNG CỘNG	2.815.946.230.379	2.315.605.560.886
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.814.904.686.004	2.314.564.016.511
Trong đó:		
Bên khác	2.747.584.277.285	2.311.498.091.152
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	68.361.953.094	4.107.469.734

(i) Đến ngày của báo cáo này, Công ty đã thu hồi 770.700.000.000 VND liên quan đến chuyển nhượng Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội – Bình Định từ các đối tác. Số tiền còn lại đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Du lịch An Điền bảo lãnh bằng quyền tài sản, lợi ích phát sinh từ Dự án Khu Resort & Spa Marriott Hội An - Việt Nam tại Khối Thịnh Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam và các tài sản khác.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh 22.1).

(iii) Đến ngày của báo cáo này, Công ty đã thu hồi 175.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI, số tiền còn lại đến hạn thanh toán vào ngày 30 tháng 9 năm 2025.

(iv) Khoản phải thu các đối tượng từ việc chuyển nhượng Sài Gòn – KL được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	670.729.830.000	501.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo (ii)	160.000.000.000	-
- Ông Võ Ngọc Châu (iii)	159.729.830.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iv)	51.000.000.000	51.000.000.000
Trả trước cho các nhà thầu xây dựng	654.337.272.158	6.275.784.160
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	181.803.775.548	-
- 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	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	82.845.585.294	6.275.784.160
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	69.701.323.129	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vật tư Xây dựng Giao thông T&T	39.454.661.636	-
Trả trước khác	251.287.351.337	259.760.074.355
- Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa (v)	178.934.648.207	178.934.648.207
- Công ty Cổ phần Đức Khải (vi)	70.228.366.367	70.228.366.367
- Các khoản trả trước khác	2.124.336.763	10.597.059.781
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	104.975.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.681.329.453.495	767.035.858.515

- (i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 589,17 m² tại số 41 - 43 Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 5 tháng 12 năm 2024 được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 27A/2024/HĐQT-QĐ ngày 3 tháng 12 năm 2024.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.
- (v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15). Khoản tạm ứng này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu của PDR.
- (vi) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.020.946.239.041	924.608.706.801
Phải thu bên khác	957.955.888.870	887.307.132.924
- Sài Gòn - KL (i)	922.373.368.818	840.890.923.660
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	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	7.647.697.152	14.633.197.564
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	62.990.350.171	37.301.573.877
Dài hạn	319.621.870.393	987.879.766.318
Phải thu bên khác	176.892.655	692.088.788.580
- Ký quỹ, ký cược	176.892.655	4.018.788.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	265.070.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng	-	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình	-	200.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	319.444.977.738	295.790.977.738
TỔNG CỘNG	1.340.568.109.434	1.912.488.473.119
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.500.000.000)	(9.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.323.068.109.434	1.903.488.473.119

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022. Khoản phải thu này được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này. (Thuyết minh số 7).
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 17.500.000.000 VND cho khoản phải thu này.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.562.244.480.000	4.996.806.162.049
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	6.562.627.838.976	4.997.189.521.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định (ii)	1.694.508.092.077	162.370.978.036
Dự án The EverRich 3 (i)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	211.827.588.574	186.057.175.196
Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	7.078.510.572	6.173.691.762
Các dự án khác	40.402.827.053	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	6.562.244.480.000	4.996.806.162.049

- (i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Công ty. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).
- (ii) Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định thanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 48.836.782.452 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	4.403.666.650	4.270.954.626
TỔNG CỘNG	931.610.844.890	931.478.132.866

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	-	36.876.865.355	5.383.225.593	42.260.090.948
Mua mới	-	-	145.000.000	145.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	331.701.543.666	-	-	331.701.543.666
Số cuối năm	331.701.543.666	36.876.865.355	5.528.225.593	374.106.634.614
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	12.768.319.538	4.371.938.593	17.140.258.131
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	-	(26.119.024.746)	(4.980.320.759)	(31.099.345.505)
Khấu hao trong năm	(5.528.359.061)	(4.336.503.528)	(271.319.214)	(10.136.181.803)
Số cuối năm	(5.528.359.061)	(30.455.528.274)	(5.251.639.973)	(41.235.527.308)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	10.757.840.609	402.904.834	11.160.745.443
Số cuối năm	326.173.184.605	6.421.337.081	276.585.620	332.871.107.306
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp</i> <i>(Thuyết minh số 22)</i>	326.173.184.605	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Số cuối năm	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	13.668.948.681	13.668.948.681
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(10.953.700.478)	(10.953.700.478)
Hao mòn trong năm	-	(3.706.664.109)	(3.706.664.109)
Số cuối năm	-	(14.660.364.587)	(14.660.364.587)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Số cuối năm	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22)</i>	400.500.000.000		

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(12.416.962.240)	(12.416.962.240)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Số cuối năm	7.306.972.991	55.940.335.041	63.247.308.032

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	9.982.694.861	10.928.248.572
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê (Thuyết minh số 26)	4.408.119.692	4.275.330.357

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao (i)	85.082.094.054	85.082.094.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP - SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Tòa nhà văn phòng (ii)	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	107.284.759.637	743.336.805.838

(i) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình với số tiền 7.976.940.000 VND theo Công văn Số 4020/UBND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 và dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3144/SVHTT-KHTC ngày 3 tháng 7 năm 2024, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Khả năng thu hồi các chi phí đầu tư này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu PDR.

(ii) Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho dự án Tòa nhà văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4.917.872.827 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 27.603.178.810 VND).

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	9.857.903.990.959	9.851.350.990.959
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	105.823.107.000	1.219.780.107.000
TỔNG CỘNG	9.963.727.097.959	11.071.131.097.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con trực tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 công ty con trực tiếp):

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trực tiếp		Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trực tiếp	
			Giá trị đầu tư (VND)	%	Giá trị đầu tư (VND)	%
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Kinh doanh Bất động sản	3.473.659.990.959	99,5	3.473.659.990.959	99,5
2	Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Kinh doanh Bất động sản	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000	99,9
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Kinh doanh Bất động sản	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000	99,34
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Kinh doanh Bất động sản	758.835.000.000	99	758.835.000.000	99
5	Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	393.624.000.000	99	393.624.000.000	99
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000	99,9
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (*)	Kinh doanh Bất động sản	221.785.000.000	94	215.232.000.000	94
TỔNG CỘNG			9.857.903.990.959		9.851.350.990.959	

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình góp vốn bổ sung vốn điều lệ tại các công ty con này (Thuyết minh số 33.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 2 công ty con gián tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2 công ty con gián tiếp):

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Quyền sở hữu	Quyền biểu quyết	Quyền sở hữu	Quyền biểu quyết
			%	%	%	%
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Kinh doanh Bất động sản	99,4	99,9	99,4	99,9
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Kinh doanh Bất động sản	99,4	99,9	99,4	99,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 2 công ty liên kết trực tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3 công ty liên kết trực tiếp):

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Giá trị đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trực tiếp	Giá trị đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trực tiếp
			(VND)	(VND)	%	(VND)	(VND)	%
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Tư vấn, môi giới Bất động sản	85.860.000.000	(72.490.331.916)	27	85.860.000.000	-	27
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (*)	Kinh doanh Bất động sản	19.963.107.000	(281.496.411)	49	16.720.107.000	-	49
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh Bất động sản	-	-	-	1.117.200.000.000	-	49
TỔNG CỘNG			105.823.107.000	(72.771.828.327)		1.219.780.107.000	-	

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình góp vốn bổ sung vốn điều lệ tại các công ty liên kết này (Thuyết minh số 33.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Sài Gòn - KL	150.336.880.000	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty 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
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Phải trả đối tượng khác	30.923.809.763	31.745.106.065
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	154.440.000	-
TỔNG CỘNG	260.922.515.152	112.378.033.608

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước để nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định		
- Các đối tượng khác trả tiền trước	94.947.660.693	-
- Các bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh số 32</i>)	34.999.447.281	-
Người mua trả tiền trước khác	3.590.909.091	3.591.009.091
TỔNG CỘNG	133.538.017.065	3.591.009.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế sử dụng đất	-	1.046.594.347.301	(877.902.598.231)	168.691.749.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp	178.419.203.499	180.938.107.465	(178.419.835.899)	180.937.475.065
Thuế giá trị gia tăng	-	192.152.231.934	(101.704.370.659)	90.447.861.275
Thuế thu nhập cá nhân	1.057.258.764	16.373.751.566	(11.325.382.100)	6.105.628.230
Khác	98.870.672	3.355.355.154	(3.346.019.732)	108.206.094
TỔNG CỘNG	179.575.332.935	1.439.413.793.420	(1.172.698.206.621)	446.290.919.734
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	19.185.882.109	93.606.872.905	(108.787.214.578)	4.005.540.436

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	320.032.363.180	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	68.742.074.892	52.843.277.338
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	23.481.919.717	-
Các khoản khác	7.497.575.891	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	419.753.933.680	100.382.596.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
VND		
Ngắn hạn		
Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")	36.294.095.940	36.294.095.940
Nhận ký quỹ, ký cược	9.800.000.000	14.600.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	9.076.755.040	13.518.255.040
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Vận tải Biển Minh Hải	-	160.130.000.000
Công ty Cổ phần Alpha Apus	-	100.000.000.000
Các khoản phải trả khác	55.480.118.924	29.179.814.798
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.536.567.176.610	1.950.173.999.445
TỔNG CỘNG	7.194.651.803.130	7.851.329.821.839
Dài hạn		
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings (iii)	404.026.064.675	-
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.989.903.861.522	3.692.524.590.304
TỔNG CỘNG	2.393.929.926.197	3.692.524.590.304

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

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

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

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

(iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc ứng trước tiền từ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings để phát triển dự án Khu đô thị ở khu vực các tỉnh Đông Nam Bộ theo Hợp đồng ủy thác Đầu tư số 101/2024/HĐUTĐT ngày 7 tháng 10 năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	VND					
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Ngắn hạn	782.680.676.017	292.202.021.002	(323.189.311.752)	363.801.910.000	34.230.000.000	1.149.725.295.267
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	689.150.000.000	192.000.000.000	(213.000.000.000)	294.150.000.000	34.230.000.000	996.530.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	93.530.676.017	100.202.021.002	(110.189.311.752)	69.651.910.000	-	153.195.295.267
Dài hạn	961.311.649.650	1.685.572.491.228	(69.453.045.906)	(363.801.910.000)	-	2.213.629.184.972
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	242.096.549.650	1.611.475.491.228	(2.680.500.000)	(69.651.910.000)	-	1.781.239.630.878
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	353.065.100.000	-	-	-	-	353.065.100.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	366.150.000.000	74.097.000.000	(66.772.545.906)	(294.150.000.000)	-	79.324.454.094
TỔNG CỘNG	1.743.992.325.667	1.977.774.512.230	(392.642.357.658)	-	34.230.000.000	3.363.354.480.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

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

Khoản vay 1	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 7 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định
-------------	-------------------	---	---	--	--

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 3 tháng 2 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	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12, 13)
Khoản vay 2	88.656.575.267	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 11 năm 2025	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	9	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Tòa nhà văn phòng 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
					Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG **1.934.434.926.145**

Trong đó:

Ngắn hạn	153.195.295.267
Dài hạn	1.781.239.630.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay các bên khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	60.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	6.200.496 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long					
Khoản vay 1	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	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
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings					
Khoản vay 1	7.324.454.094	Ngày 26 tháng 4 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay các bên khác (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
ACA Vietnam Real Estate III LP (“ACA”)						
Khoản vay 1 (*)	766.530.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	10	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.075.854.454.094	30.000.000				
Trong đó:						
Ngắn hạn	996.530.000.000					
Dài hạn	79.324.454.094					

(*) Theo Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Vay Chuyển Đổi ngày 30 tháng 9 năm 2024, đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành 34.095.000 cổ phần phổ thông của Công ty với giá hoán đổi là 20.000 VND/ cổ phần để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay trước ngày 15 tháng 11 năm 2024, có thể gia hạn đến ngày 23 tháng 3 năm 2025 hoặc gia hạn chậm nhất đến ngày 23 tháng 4 năm 2025. Nếu việc chuyển đổi không hoàn thành trước ngày 23 tháng 4 năm 2025, khoản vay được gia hạn thanh toán đến ngày 23 tháng 9 năm 2025.

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.901.126.134	28.527.658.748
Tăng	21.001.465.243	4.520.000.000
Giảm	<u>(13.081.212.604)</u>	<u>(9.146.532.614)</u>
Số cuối năm	<u>31.821.378.773</u>	<u>23.901.126.134</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
- Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	750.552.316.518	750.552.316.518
- Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
Năm nay					
Số đầu năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
- Phát hành cổ phiếu (*)	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	149.604.280.338	149.604.280.338
- Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.972.130.256)	(4.972.130.256)
Số cuối năm	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	2.068.770.035.336	11.114.455.679.865

(*) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 134.329.243 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2023, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 48/2023/HĐQT-QĐ ngày 30 tháng 11 năm 2023. Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 37 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.388.108.400.000 VND tăng lên 8.731.400.830.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
Tăng trong năm	1.343.292.430.000	671.646.210.000
Số cuối năm	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>7.388.108.400.000</u>

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	873.140.083	738.810.840
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	873.140.083	738.810.840
Cổ phiếu phổ thông	873.140.083	738.810.840
Cổ phiếu đang lưu hành	873.140.083	738.810.840
Cổ phiếu phổ thông	873.140.083	738.810.840

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	824.686.125.039	620.336.699.053
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	638.550.129.146	535.000.000.000
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	159.334.200.616	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.819.100.416	74.408.450.481
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.982.694.861	10.928.248.572
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	689.428.314.564	617.488.295.818
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	135.257.810.475	2.848.403.235

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	391.020.000.000	942.295.863.325
Thu nhập cổ tức	60.740.000.000	119.542.910.359
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.552.660.339	5.740.755.656
TỔNG CỘNG	473.312.660.339	1.067.579.529.340

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	408.385.707.834	56.335.078.152
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.339.152.030	16.164.126.468
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.408.119.692	4.275.330.357
TỔNG CỘNG	429.132.979.556	76.774.534.977

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng	36.866.109.015	14.470.925.025
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	23.481.919.717	-
Lương nhân viên	7.014.572.794	5.105.447.371
Chi phí quảng cáo	5.823.431.005	8.776.550.054
Chi phí bán hàng khác	546.185.499	588.927.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp	190.864.699.296	187.260.778.682
Lương nhân viên	104.127.216.599	92.238.983.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.916.960.651	55.818.070.634
Khấu hao và hao mòn	12.463.315.594	8.409.594.334
Chi phí dự phòng phải thu	8.500.000.000	9.000.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	30.857.206.452	21.794.130.682
TỔNG CỘNG	227.730.808.311	201.731.703.707

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	374.987.360.522	474.519.837.753
Dự phòng tổn thất đầu tư	72.771.828.327	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	34.827.722.650	22.215.948.341
Chi phí phát hành trái phiếu	-	32.942.696.494
Các khoản khác	100.000.000	-
TỔNG CỘNG	482.686.911.499	529.678.482.588

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	81.185.575.916	70.344.496.317
Lãi chậm thanh toán (*)	81.115.245.158	70.147.442.117
Các khoản khác	70.330.758	197.054.200
Chi phí khác	15.710.585.669	21.104.483.422
Lãi trả chậm ước tính	10.548.221.613	14.741.111.085
Phạt vi phạm hợp đồng	4.325.142.259	5.681.790.582
Các khoản khác	837.221.797	681.581.755
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	65.474.990.247	49.240.012.895

(*) Đây là khoản lãi chậm thanh toán từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022, đến hạn ngày 6 tháng 7 năm 2023 với lãi phạt là 18%/năm (Thuyết minh số 9).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	1.869.098.978.150	58.890.777.018
Lương nhân viên	111.141.789.393	97.344.430.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.222.311.373	64.594.620.688
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10)	48.836.782.452	-
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	15.378.964.952	11.325.243.634
Chi phí khác	31.403.391.951	22.383.058.282
TỔNG CỘNG	2.140.082.218.271	254.538.130.025

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	180.937.475.065	178.419.203.498
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(106.619.311.544)	-
TỔNG CỘNG	74.318.795.921	178.419.203.498

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	223.923.076.259	928.971.520.016
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	44.784.615.252	185.794.304.003
Điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	39.075.280.749	12.201.342.068
Chi phí không được trừ	2.606.267.520	4.332.139.499
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(12.148.000.000)	(23.908.582.072)
Chi phí thuế TNDN	74.318.795.921	178.419.203.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

		VND		
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN chuyển nhượng bất động sản	97.787.726.410	-	97.787.726.410	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	8.831.585.134	-	8.831.585.134	-
Chi phí phải trả	4.987.070.555	4.987.070.555	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	111.606.382.099	4.987.070.555		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			106.619.311.544	-

31.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

		VND		
Năm phát sinh (*)	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
2023	2028	61.006.710.339	-	61.006.710.339
2024	2029	195.376.403.745	-	195.376.403.745
TỔNG CỘNG		256.383.114.084	-	256.383.114.084

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được khấu trừ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 trị giá 51.276.622.817 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 12.201.342.068 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm
	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng
	10 năm 2024
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 23 tháng
	1 năm 2025
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1
	năm 2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1
	năm 2025
Bến Thành - Long Hải	Công ty con
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con
Serenity	Công ty con
Bắc Cường	Công ty con
ĐK Phú Quốc	Công ty con
Coinin	Công ty con
Ngô Mây	Công ty con
Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
BIDICI	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 9 năm
	2024
Công trình PDP	Công ty liên kết
Commonwealth Properties	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
AKYN ("AKYN")	
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Gia Bình	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Ngô Thị Minh Hương	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Lê Vũ Thành	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Bên liên quan của Công ty con
Ông Dương Văn Toàn	Bên liên quan của Công ty con
Bà Trần Thị Hường	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Bên liên quan của Công ty con
Ông Phạm Công Thành	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Huy Lễ	Bên liên quan của Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty 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 nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

Các nghiệp vụ này được thực hiện theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2024.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
BIDICI	Thoái vốn do chuyển nhượng cổ phần	1.117.200.000.000	-
	Hoàn tiền mượn bằng hình thức cần trừ	781.780.000.000	-
	Hoàn tiền mượn	-	274.000.000
Ngô Mây	Cho vay	388.963.490.356	-
	Lãi cho vay	7.944.793.633	-
	Góp vốn	6.553.000.000	28.095.000.000
	Cung cấp dịch vụ	2.053.657.779	665.992.342
Cao Ốc Thiên Long	Hoàn tiền mượn	246.568.296.186	58.162.600.000
	Cho vay	142.961.000.000	-
	Lãi đi vay	46.973.434.774	7.595.410.123
	Trả lãi vay	43.668.001.069	-
	Cung cấp dịch vụ	4.147.721.309	1.621.834.480
	Lãi cho vay	3.154.498.274	-
	Mượn tiền	-	1.070.397.584.326
Cao Ốc Hòa Phú	Cho vay	150.000.000.000	-
	Trả lãi vay	50.898.578.161	-
	Lãi đi vay	64.750.251.859	9.180.683.457
	Hoàn tiền mượn	23.572.316.543	2.208.400.000
	Lãi cho vay	3.312.401.302	-
	Mượn tiền	-	1.157.333.771.242
AKYN	Trả lãi vay	68.023.568.000	-
	Lãi vay	42.611.689.974	35.713.520.351
	Vay	-	410.000.000.000
	Trả gốc vay	-	56.934.900.000
	Hoàn tiền mượn	-	49.299.000.000
	Mượn tiền	-	2.900.000.000
Bến Thành - Long Hải	Lãi đi vay	61.211.541.656	67.944.150.445
	Cổ tức	60.740.000.000	-
	Hoàn tiền mượn bằng hình thức cần trừ	60.740.000.000	-
	Trả lãi vay	5.770.000.000	8.362.514.000
	Hoàn tiền mượn	12.855.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Bắc Cường	Hoàn tiền mượn	48.913.912.053	39.745.262.034
	Trả lãi vay	5.838.617.947	4.799.737.966
	Lãi đi vay	5.086.369.662	6.610.024.994
	Góp vốn	-	189.314.000.000
	Mượn tiền	-	177.484.000.000
	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	-	10.621.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	105.225.956
Serenity	Tạm ứng phát triển dự án	19.224.000.000	25.739.000.000
	Cung cấp dịch vụ	138.915.915	431.506.857
	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	-	172.376.000.000
Commonwealth Properties	Cho vay	13.805.600.000	51.905.994.959
	Nhận hoàn trả cho vay	3.454.800.000	15.444.000.000
	Lãi cho vay	2.387.518.708	839.578.918
	Thu lãi cho vay	1.461.235.623	-
	Hoàn tiền mượn	-	77.886.000.000
	Trả lãi vay	-	4.610.761.107
	Lãi đi vay	-	648.227.408
	Góp vốn	-	180.000.000
Coinin	Tạm ứng phát triển dự án	3.863.000.000	5.698.225.000
	Cung cấp dịch vụ	-	23.843.600
Công trình PDP	Góp vốn	3.243.000.000	3.663.000.000
ĐK Phú Quốc	Tiền lãi đầu tư	1.982.016.603	2.631.311.484
	Tạm ứng phát triển dự án	567.000.000	228.700.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.232.000.000	1.527.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Lãi đi vay	483.733.272	9.754.724.862
	Góp vốn	-	1.601.950.000.000
	Mượn tiền	-	218.137.398.954
	Hoàn tiền mượn	-	214.278.106.184
	Thu tạm ứng	-	63.182.066.015
	Tạm ứng phát triển dự án	-	16.220.904.574
	Thanh toán chi phí lãi vay	-	13.128.344.810
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	354.425.742	5.373.233.582
Phát Đạt Holdings	Chuyển nhượng cổ phần	-	1.413.000.000.000
	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	441.215.000.000
KCN Phát Đạt	Cổ tức	-	119.542.910.359
	Lãi đi vay	-	76.251.708.217
	Thanh toán chi phí lãi vay	-	20.891.680.000
	Hoàn tiền mượn	-	1.105.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Hoàn trả tiền mượn	2.807.617.560.645	-
	Mượn tiền	1.805.959.777.790	-
	Chuyển nhượng bất động sản	5.614.011.180	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.500.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Bà Trần Thị Hường	Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000	-
	Chuyển nhượng bất động sản	4.980.800.861	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.000.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.000.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Chuyển nhượng bất động sản	40.286.512.111	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	13.902.320.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.600.000.000	-
	Vay tiền	500.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cần trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cần trừ thỏa thuận vay	500.000.000	-
Ông Trương Ngọc Dũng	Chuyển nhượng bất động sản	18.559.706.699	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	16.097.455.763	-
	Vay tiền	500.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cần trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cần trừ thỏa thuận vay	500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Ông Lê Quang Phúc	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	8.572.315.000	-
	Chuyển nhượng bất động sản	2.110.701.065	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.600.000.000	-
	Hoàn tiền đặt cọc	400.000.000	-
	Lãi từ đặt cọc	182.663.014	-
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Chuyển nhượng bất động sản	5.955.237.671	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.113.948.000	-
	Hoàn trả tiền chuyển nhượng bất động sản	4.000.000.000	-
	Vay tiền	500.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cần trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản		
	bằng hình thức cần trừ thỏa thuận vay	500.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Phạm Công Thành	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Huy Lễ	Chuyển nhượng bất động sản	4.221.402.130	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.700.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.800.000.000	-
	Vay tiền	500.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cân trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cân trừ thỏa thuận vay	500.000.000	-
Ông Phan Gia Bình	Chuyển nhượng bất động sản	4.445.398.914	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.334.270.199	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.665.729.801	-
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Chuyển nhượng bất động sản	4.445.398.914	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.350.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.650.000.000	-
Ông Dương Văn Toàn	Chuyển nhượng bất động sản	4.445.398.914	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.334.270.199	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.665.729.801	-
Ông Dương Lê Vũ Thành	Chuyển nhượng bất động sản	4.221.402.130	-
	Thu lại tiền tạm ứng mua dự án	3.793.113.181	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.500.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Bà Trần Thị Thùy Trang	Chuyển nhượng bất động sản	4.221.402.130	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	3.500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
	Vay tiền	500.000.000	-
	Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cần trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cần trừ thỏa thuận vay	500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.593.321.267	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	2.406.678.733	-
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.300.679	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.300.000.000	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	700.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	2.537.775.000	1.933.954.000	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	600.000.000	530.000.000	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	-	1.863.200.000	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	486.000.000	490.000.000	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	-	280.000.000	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	480.000.000	480.000.000	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	480.000.000	200.000.000	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	280.000.000	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	6.223.976.413	5.630.299.997	
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	3.064.749.000	1.102.000.000	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	2.326.336.500	2.326.600.000	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.326.336.500	1.961.125.002	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.924.076.087	1.739.475.003	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	1.390.500.000	-	
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	702.218.750	
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	277.483.334	-	
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	948.861.333	1.236.781.250	
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	553.894.000	197.966.668	
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	-	519.666.668	
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	-	417.333.335	
TỔNG CỘNG		23.619.988.167	21.890.620.673	

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Chuyển nhượng bất động sản	29.139.763.865	-	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Chuyển nhượng bất động sản	4.841.841.202	-	
Bà Trần Thị Thùy Trang	Chuyển nhượng bất động sản	3.518.410.824	-	
Ông Trương Ngọc Dũng	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.640.135	-	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236	-	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236	-	
Ông Nguyễn Đình Trí	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236	-	
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Chuyển nhượng bất động sản	1.500.228.170	-	
Ông Phan Gia Bình	Chuyển nhượng bất động sản	1.428.972.942	-	
Ông Dương Văn Toàn	Chuyển nhượng bất động sản	1.428.972.942	-	
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Chuyển nhượng bất động sản	1.413.243.141	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)				
Bà Trần Thị Hương	Chuyển nhượng bất động sản	1.322.466.547	-	
Ông Nguyễn Huy Lễ	Chuyển nhượng bất động sản	1.318.410.824	-	
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chuyển nhượng bất động sản	1.111.423.399	-	
Ông Dương Lê Vũ Thành	Chuyển nhượng bất động sản	1.018.410.824	-	
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Chuyển nhượng bất động sản	864.299.579	-	
Ông Lê Quang Phúc	Chuyển nhượng bất động sản	659.205.320	-	
Cao Ốc Thiên Long	Cung cấp dịch vụ	5.413.727.452	934.188.439	
Ngô Mây	Cung cấp dịch vụ	2.584.502.969	366.552.568	
ĐK Phú Quốc	Lãi đầu tư	1.206.227.003	-	
	Cung cấp dịch vụ	-	2.138.400.668	
Serenity	Cung cấp dịch vụ	427.765.900	277.736.711	
Coinin	Cung cấp dịch vụ	276.947.316	276.947.316	
Bắc Cường	Cung cấp dịch vụ	113.644.032	113.644.032	
		68.361.953.094	4.107.469.734	
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Bà Trần Thị Hương (*)	Nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000	-	
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Sử dụng dịch vụ	475.000.000	-	
		104.975.000.000	-	
Phải thu ngắn hạn khác				
Commonwealth Properties	Cho vay	46.812.794.959	36.461.994.959	
	Lãi cho vay	1.765.862.003	839.578.918	
Ngô Mây	Lãi cho vay	7.944.793.633	-	
Cao Ốc Thiên Long	Lãi cho vay	3.154.498.274	-	
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi cho vay	3.312.401.302	-	
		62.990.350.171	37.301.573.877	

(*) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 879 m² tại số 61 Đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 12 năm 2024 được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 30/2024/HĐQT-QĐ ngày 19 tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn khác			
Ngô Mây(i)	Cho vay	388.963.490.356	-
Cao Ốc Hòa Phú (ii)	Cho vay	150.000.000.000	-
Cao Ốc Thiên Long (iii)	Cho vay	142.961.000.000	-
		681.924.490.356	-

Phải thu dài hạn khác			
Serenity (iv)	HĐHTĐT	144.616.276.326	125.392.276.326
Coinin (v)	HĐHTĐT	132.684.101.412	128.821.101.412
ĐK Phú Quốc (vi)	HĐHTĐT	42.144.600.000	41.577.600.000
		319.444.977.738	295.790.977.738

Phải trả người bán ngắn hạn

BDSC	Sử dụng dịch vụ	154.440.000	-
------	-----------------	-------------	---

- (i) Số dư thể hiện khoản Ngô Mây mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Trung Tâm Thương mại Dịch vụ Khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).
- (ii) Số dư thể hiện khoản Cao Ốc Hòa Phú mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.
- (iii) Số dư thể hiện khoản Cao Ốc Thiên Long mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
- (iv) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.
- (v) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016.
- (vi) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ông Lê Quang Phúc	Trả trước tiền mua bất động sản	7.930.273.394	-
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Trả trước tiền mua bất động sản	4.674.223.630	-
Ông Phạm Công Thành	Trả trước tiền mua bất động sản	4.672.074.694	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Trả trước tiền mua bất động sản	4.666.357.332	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	Trả trước tiền mua bất động sản	2.246.084.592	-
Ông Nguyễn Huy Lễ	Trả trước tiền mua bất động sản	1.681.680.603	-
Ông Phan Gia Bình	Trả trước tiền mua bất động sản	1.554.578.095	-
Ông Dương Văn Toàn	Trả trước tiền mua bất động sản	1.554.578.095	-
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Trả trước tiền mua bất động sản	1.533.093.203	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Trả trước tiền mua bất động sản	1.494.827.203	-
Ông Dương Lê Vũ Thành	Trả trước tiền mua bất động sản	1.401.400.503	-
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Trả trước tiền mua bất động sản	656.008.935	-
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501	-
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501	-
		34.999.447.281	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác			
Bến Thành - Long Hải (i)	Mượn tiền	1.289.021.204.000	-
	Lãi đi vay	145.720.207.369	90.278.665.713
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Mượn tiền	38.237.745.040	1.041.172.957.295
	Phí tư vấn mua sản phẩm	1.277.429.400	-
	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
Cao Ốc Hòa Phú	Lãi đi vay	23.032.357.155	9.180.683.457
Cao Ốc Thiên Long	Lãi đi vay	10.900.843.828	7.595.410.123
AKYN	Lãi đi vay	10.301.642.325	35.713.520.351
Bà Ngô Thị Minh Hương	Hợp tác đầu tư	4.441.500.000	-
	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Cao Ốc Bình Dương	Lãi đi vay	3.676.208.750	3.192.475.478
Bà Trần Thị Thùy Trang	Trả trước tiền mua bất động sản	3.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000	-
Bắc Cường	Lãi đi vay	1.058.038.743	1.810.287.028
Bà Trần Thị Hường	Trả trước tiền mua bất động sản	1.000.000.000	-
Ông Trương Ngọc Dũng	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
Ông Dương Văn Toàn	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
BIDICI	Mượn tiền	-	760.830.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
		1.536.567.176.610	1.950.173.999.445
Phải trả dài hạn khác			
Cao Ốc Hòa Phú (ii)	Mượn tiền	1.131.553.054.699	1.155.125.371.242
Cao Ốc Thiên Long (iii)	Mượn tiền	765.666.688.140	1.012.234.984.326
Bắc Cường (iv)	Mượn tiền	88.824.825.913	137.738.737.966
Bến Thành - Long Hải	Mượn tiền	-	1.362.616.204.000
BIDICI	Mượn tiền	-	20.950.000.000
Cao Ốc Bình Dương (v)	Mượn tiền	3.859.292.770	3.859.292.770
		1.989.903.861.522	3.692.524.590.304
Vay dài hạn			
AKYN (vi)	Vay	353.065.100.000	353.065.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

- (i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 4,5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.
- (ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.
- (iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 4,5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.
- (v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.
- (vi) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 8%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

33. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

33.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	-	12.486.388.500
Trên 1 đến 5 năm	-	395.270.400
TỔNG CỘNG	-	12.881.658.900

33.2 Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có khoản cam kết 1.002.765.529.331 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 736.560.805.643 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các dự án của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

33.3 Cam kết góp vốn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết vốn còn phải góp như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây	831.485.000.000	838.038.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	127.036.893.000	130.279.893.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	234.930.000.000
TỔNG CỘNG	958.521.893.000	1.203.247.893.000

33.4 Nợ tiềm tàng

Một khách hàng đã khởi kiện Công ty về khoản thiệt hại liên quan đến các điều khoản bàn giao và thanh toán của Hợp đồng mua bán, đơn vị tư vấn của Công ty đã cho biết kết quả vụ kiện là chưa chắc chắn và vì vậy Công ty đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính riêng.

34. CÁC CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu ("các Công ty EY") phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
- Phí dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty	1.620.000.000	651.000.000
- Phí dịch vụ soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty	300.000.000	280.000.000
- Phí dịch vụ kiểm toán vốn cổ phần phát hành	60.000.000	60.000.000
TỔNG CỘNG	1.980.000.000	991.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài sự kiện được nêu ở Thuyết minh số 7, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

