

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 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 và các công ty con ("Nhóm 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT
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		21.482.523.941.226	16.916.369.227.862
110	I. Tiền và tương đương tiền	5	343.676.133.736	505.106.794.464
111	1. Tiền		343.676.133.736	505.106.594.464
112	2. Khoản tương đương tiền		-	200.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		115.370.299.200	15.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	115.370.299.200	15.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.860.591.641.612	4.114.801.234.933
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.806.270.912.856	2.311.498.091.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.060.448.061.894	884.525.552.477
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.012.414.211.237	928.819.135.679
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		14.077.663.631.758	12.199.560.056.415
141	1. Hàng tồn kho	10	14.077.663.631.758	12.199.560.056.415
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		85.222.234.920	81.530.842.850
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	81.870.680.816	76.441.829.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		2.503.027.869.958	4.151.453.437.647
210	I. Phải thu dài hạn		38.724.892.655	733.226.788.580
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	38.724.892.655	733.226.788.580
220	II. Tài sản cố định		744.223.360.291	27.038.307.984
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	343.563.454.497	23.171.738.081
222	Nguyên giá		410.684.197.903	78.837.654.237
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.120.743.406)	(55.665.916.156)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	400.659.905.794	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.506.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.846.354.087)	(11.139.689.978)
230	III. Bất động sản đầu tư	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		533.458.452.207	1.169.510.498.408
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	533.458.452.207	1.169.510.498.408
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		38.034.067.565	1.201.750.674.685
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	35.224.067.565	1.198.940.674.685
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.085.339.789.208	955.143.740.918
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	983.622.808.366	947.189.699.716
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	101.716.980.842	7.954.041.202
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.985.551.811.184	21.067.822.665.509

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.927.043.152.194	11.488.430.754.796
310	I. Nợ ngắn hạn		8.562.372.240.181	9.176.987.250.177
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	348.223.190.575	243.382.646.786
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	467.801.792.124	197.887.405.481
314	4. Phải trả người lao động		9.651.285.511	9.026.702.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	467.024.125.581	141.887.102.558
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.721.587.155.285	7.739.566.208.040
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.382.725.295.267	814.680.676.017
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	31.821.378.773	23.901.126.134
330	II. Nợ dài hạn		4.364.670.912.013	2.311.443.504.619
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	404.031.164.675	20.955.100.000
338	2. Vay dài hạn	22	3.960.639.747.338	2.290.488.404.619
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.058.508.658.990	9.579.391.910.713
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.058.508.658.990	9.579.391.910.713
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	1.954.616.001.307	1.831.862.790.140
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.801.080.152.703	1.068.198.148.476
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		153.535.848.604	763.664.641.664
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	58.207.013.154	58.170.978.238
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.985.551.811.184	21.067.822.665.509



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	26.1	821.690.538.691	617.515.216.109
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(422.792.684.553)	(73.816.280.440)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		398.897.854.138	543.698.935.669
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	401.457.567.727	952.218.319.140
22	5. Chi phí tài chính	29	(319.865.157.455)	(399.487.766.179)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		(284.861.000.405)	(344.195.510.199)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	16	(49.830.148.633)	(23.206.073.397)
25	7. Chi phí bán hàng	28	(36.866.109.015)	(14.473.776.877)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(195.211.788.640)	(199.438.960.009)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		198.582.218.122	859.310.678.347
31	10. Thu nhập khác	30	81.188.813.916	70.345.130.592
32	11. Chi phí khác	30	(18.064.419.061)	(40.295.629.377)
40	12. Lợi nhuận khác		63.124.394.855	30.049.501.215
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		261.706.612.977	889.360.179.562
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(200.285.831.890)	(206.830.818.233)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.1	93.762.939.640	(27.370.508)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		155.183.720.727	682.501.990.821
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		155.087.685.811	684.058.609.709
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		96.034.916	(1.556.618.888)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	34	184	993
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	34	184	993

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		261.706.612.977	889.360.179.562
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<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	16.697.610.399	12.685.366.336
03	Các khoản dự phòng	28	8.500.000.000	9.000.000.000
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		34.904.157.050	22.215.948.341
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(351.627.419.094)	(929.012.245.743)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29	284.861.000.405	377.038.206.693
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		255.041.961.737	381.287.455.189
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.419.264.343.941)	2.465.297.049.896
10	Tăng hàng tồn kho		(1.730.318.213.375)	(26.330.423.822)
11	Giảm các khoản phải trả		(76.582.238.914)	(1.647.478.743.227)
12	Tăng chi phí trả trước		(34.695.649.813)	(939.932.083)
14	Tiền lãi vay đã trả		(404.685.941.597)	(415.876.206.180)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(192.616.557.907)	(321.418.299.445)
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		(4.616.202.196.414)	425.394.367.714
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi 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		(3.243.000.000)	(3.843.000.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.083.070.000.000	600.446.039.551
27	Thu lãi tiền gửi		7.067.797.960	4.218.863.784
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		910.159.243.717	489.825.714.038
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24	1.342.646.330.000	682.136.810.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.626.608.319.627	1.748.544.938.370
34	Tiền trả nợ gốc vay		(424.642.357.658)	(3.102.557.496.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.544.612.291.969	(671.875.747.830)

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

VND

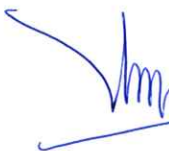
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(161.430.660.728)	243.344.333.922
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		505.106.794.464	261.762.460.542
70	Tiền cuối năm	5	343.676.133.736	505.106.794.464

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 HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở, 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 286 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty (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 Ngõ Mây ("Ngõ Mây")

Ngõ 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. Ngõ Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngõ 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 HỢP NHẤT (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 theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

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

Ngoài ra, vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có 2 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết) như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản 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 kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 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 Tập đoàn 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
Thiết bị văn phòng	6 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

3.9 *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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

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

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

Doanh thu chuyển nhượng đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm 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.

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm kế toán 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 năm kế toán.

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

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

4. SỰ KIỆN 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 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 theo Quyết định số 16/2024/HĐQT-QĐ, với giá chuyển nhượng không thấp hơn 130% mệnh giá.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Nhóm 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 Nhóm Công ty trong BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2024, Nhóm 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 Nhóm Công ty trong BIDICI giảm từ 24% xuống 0% và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của BIDICI kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 394.154.914.840 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26.2).

5. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	31.414.076	40.281.924
Tiền gửi ngân hàng	343.644.719.660	505.066.312.540
Khoản tương đương tiền	-	200.000
TỔNG CỘNG	343.676.133.736	505.106.794.464

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 4,6% đến 5,1%/năm. Nhóm 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 (Thuyết minh số 22.1).

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

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	2.088.886.735.739	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	103.096.617.795	181.579.944.402
TỔNG CỘNG	2.806.270.912.856	2.311.498.091.152
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.805.229.368.481	2.310.456.546.777
Trong đó:		
Bên khác	2.747.931.774.434	2.311.498.091.152
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	58.339.138.422	-

(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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các nhà thầu xây dựng	2.026.588.996.641	116.388.566.160
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	1.450.055.500.031	106.112.782.000
- 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 TNHH Đầu tư Bất động sản Green City	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	82.845.585.294	6.275.784.160
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhút	69.701.323.129	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vật tư Xây dựng Giao thông T&T	39.454.661.636	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
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 khác	258.154.235.253	267.136.986.317
- 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	8.991.220.679	17.973.971.743
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	104.975.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.060.448.061.894	884.525.552.477

- (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 được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu của PDR.

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(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 Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.012.414.211.237	928.819.135.679
Phải thu các bên khác	963.835.554.275	891.517.561.802
- 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	13.527.362.557	18.843.626.442
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	48.578.656.962	37.301.573.877
Dài hạn	38.724.892.655	733.226.788.580
Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	176.892.655	4.018.788.580
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	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
Khác	-	2.590.000.000
TỔNG CỘNG	1.051.139.103.892	1.662.045.924.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.500.000.000)	(9.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.033.639.103.892	1.653.045.924.259

(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 (*)	14.077.280.272.782	12.199.176.697.439
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	14.077.663.631.758	12.199.560.056.415

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.663.629.246.786	2.393.925.215.962
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.999.668.359	1.993.921.491.887
Dự án Serenity - Phước Hải	1.524.638.841.460	1.526.419.925.545
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định	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 Bắc Cường - Trần Phú Đà Nẵng	639.968.634.720	636.882.472.260
Dự án ĐK Phú Quốc	400.580.908.890	400.429.035.424
Dự án Ngô Mây	292.218.492.567	250.792.394.312
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	14.077.280.272.782	12.199.176.697.439

(i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty. Vào ngày kết thúc năm kế toán, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Trong năm, Nhóm Công ty vốn hóa chi phí đi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 134.530.553.307 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 41.785.602.740 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

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	56.415.630.126	19.982.521.476
TỔNG CỘNG	983.622.808.366	947.189.699.716

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.084.730.393	131.174.971	78.837.654.237
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	366.026.575.528	38.296.717.011	6.229.730.393	131.174.971	410.684.197.903
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.826.480.430	14.188.171.194	5.073.443.393	131.174.971	25.219.269.988
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(22.314.039.224)	(27.538.876.402)	(5.681.825.559)	(131.174.971)	(55.665.916.156)
Khấu hao trong năm	(6.847.004.508)	(4.336.503.528)	(271.319.214)	-	(11.454.827.250)
Số cuối năm	(29.161.043.732)	(31.875.379.930)	(5.953.144.773)	(131.174.971)	(67.120.743.406)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	12.010.992.638	10.757.840.609	402.904.834	-	23.171.738.081
Số cuối năm	336.865.531.796	6.421.337.081	276.585.620	-	343.563.454.497
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22)	326.173.184.605	-	-	-	-

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Số cuối năm	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	13.874.938.181	13.874.938.181
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(11.139.689.978)	(11.139.689.978)
Hao mòn trong năm	-	(3.706.664.109)	(3.706.664.109)
Số cuối năm	-	(14.846.354.087)	(14.846.354.087)
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
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	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 tại 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 Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

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

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 26.1)	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 27)	4.408.119.692	4.275.330.357

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (i)	426.173.692.570	426.173.692.570
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác (ii)	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 (iii)	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	533.458.452.207	1.169.510.498.408

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

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	27	15.542.464.003	27	65.298.885.032
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	19.681.603.562	49	16.509.222.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	-	49	1.117.132.567.520
TỔNG CỘNG		35.224.067.565		1.198.940.674.685

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc năm kế toán, Nhóm Công ty đã góp 19.963.107.000 VND trên phần vốn điều lệ đăng ký góp bởi Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

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

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

	Giá trị đầu tư vào			VND
	BIDICI	Commonwealth Properties	Công trình PDP	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	88.445.786.281	16.720.107.000	1.222.365.893.281
Góp vốn	-	-	3.243.000.000	3.243.000.000
Chuyển nhượng công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	(1.117.200.000.000)	-	-	(1.117.200.000.000)
Số cuối năm	-	88.445.786.281	19.963.107.000	108.408.893.281
Phản lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Số đầu năm	(67.432.480)	(23.146.901.248)	(210.884.868)	(23.425.218.596)
Phản lỗ trong công ty liên kết	(3.109.033)	(49.756.421.030)	(70.618.570)	(49.830.148.633)
Chuyển nhượng công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	70.541.513	-	-	70.541.513
Số cuối năm	-	(72.903.322.278)	(281.503.438)	(73.184.825.716)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.117.132.567.520	65.298.885.033	16.509.222.132	1.198.940.674.685
Số cuối năm	-	15.542.464.003	19.681.603.562	35.224.067.565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho 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 TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	22.988.985.613	51.994.378.231
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fát	22.512.823.609	40.012.823.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	19.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	11.353.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	6.927.687.331	4.053.229.485
Phải trả đối tượng khác	57.415.264.016	52.889.767.091
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	154.440.000	-
TỔNG CỘNG	348.223.190.575	243.382.646.786

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 (Thuyết minh số 33)	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế sử dụng đất	-	1.046.594.347.301	(877.902.598.231)	168.691.749.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.616.836.307	200.285.831.890	(192.616.557.907)	200.286.110.290
Thuế giá trị gia tăng	-	192.486.702.799	(102.038.841.524)	90.447.861.275
Thuế thu nhập cá nhân	1.074.615.565	16.449.076.311	(11.396.240.959)	6.127.450.917
Khác	4.195.953.609	5.910.193.479	(7.857.526.516)	2.248.620.572
TỔNG CỘNG	197.887.405.481	1.461.726.151.780	(1.191.811.765.137)	467.801.792.124
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	76.441.829.909	114.216.065.485	(108.787.214.578)	81.870.680.816

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	98.018.840.207	78.395.355.265	
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	23.481.919.717	-	
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	17.273.289.600	15.952.428.519	
Các khoản khác	8.217.712.877	22.603.966.001	
TỔNG CỘNG	467.024.125.581	141.887.102.558	

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Ngắn hạn	5.721.587.155.285	7.739.566.208.040
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	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	55.824.330.924	29.473.722.798
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	63.158.316.765	1.838.116.477.646
Dài hạn	404.031.164.675	20.955.100.000
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings (iii)	404.026.064.675	-
Các khoản phải trả khác	5.100.000	5.100.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	20.950.000.000
TỔNG CỘNG	6.125.618.319.960	7.760.521.308.040

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

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

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

(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, Nhóm Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

(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 Đồng 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho 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	814.680.676.017	392.202.021.002	(355.189.311.752)	496.801.910.000	34.230.000.000	1.382.725.295.267
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)	125.530.676.017	200.202.021.002	(142.189.311.752)	202.651.910.000	-	386.195.295.267
Dài hạn	2.290.488.404.619	2.236.406.298.625	(69.453.045.906)	(496.801.910.000)	-	3.960.639.747.338
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	1.571.273.304.619	2.162.309.298.625	(2.680.500.000)	(202.651.910.000)	-	3.528.250.193.244
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	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	<u>3.105.169.080.636</u>	<u>2.628.608.319.627</u>	<u>(424.642.357.658)</u>	<u>-</u>	<u>34.230.000.000</u>	<u>5.343.365.042.605</u>

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>			<i>%/năm</i>	
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
Khoản vay 2	1.067.010.562.366	Ngày 1 tháng 10 năm 2025 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tài sản phát sinh tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án Cao Ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10)
Khoản vay 3	663.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032		Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Toàn bộ phần vốn góp tại Cao Ốc Thiên Long, Cao Ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của tất cả các Cổ đông; Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của tất cả các Cổ đông; Quyền tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án: Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Khoản vay 4	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 12 tháng +1,01, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 7,51%/năm	Hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6)

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	150.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường - Trần Phú (Thuyết minh số 10) Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Bắc Cường
-------------	-----------------	---	--	--	--

TỔNG CỘNG **3.914.445.488.511**

Trong đó:
Ngắn hạn 386.195.295.267
Dài hạn 3.528.250.193.244

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay các bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	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		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		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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho 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 Nhóm 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 THƯỞNG, 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	(13.081.212.604)	(9.146.532.614)
Số cuối năm	31.821.378.773	23.901.126.134

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho 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	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	684.058.609.709	684.058.609.709
- Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
- Tăng do mua thêm vốn chủ sở hữu trong công ty con	-	-	-	19.988.147.621	19.988.147.621
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	<u>7.388.108.400.000</u>	<u>71.120.900.000</u>	<u>230.128.842.335</u>	<u>1.831.862.790.140</u>	<u>9.521.220.932.475</u>
Năm nay					
Số đầu năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
- Phát hành cổ phiếu (*)	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	155.087.685.811	155.087.685.811
- 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	<u>8.731.400.830.000</u>	<u>70.474.800.000</u>	<u>243.810.014.529</u>	<u>1.954.616.001.307</u>	<u>11.000.301.645.836</u>

(*) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Nhóm 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, Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	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	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.170.978.238	1.109.922.402.309
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	96.034.916	(1.556.618.888)
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu	-	(655.988.147.621)
Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát	-	(322.000.000.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát trong công ty con	-	(83.017.092.612)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	11.050.000.000
Chia cổ tức	(60.000.000)	(239.564.950)
Số cuối năm	58.207.013.154	58.170.978.238

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	821.690.538.691	617.515.216.109
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	10.478.805.413	71.586.967.537
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.982.694.861	10.928.248.572
Doanh thu khác	3.344.708.655	-
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	692.773.023.219	617.515.216.109
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	128.917.515.472	-

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	394.154.914.840	946.318.309.258
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.302.652.887	5.900.009.882
TỔNG CỘNG	401.457.567.727	952.218.319.140

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	408.385.707.834	56.335.078.152
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.998.857.027	13.205.871.931
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.408.119.692	4.275.330.357
TỔNG CỘNG	422.792.684.553	73.816.280.440

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	36.866.109.015	14.473.776.877
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	591.779.452
Chi phí quản lý doanh nghiệp	195.211.788.640	199.438.960.009
Lương nhân viên	104.127.216.599	96.640.218.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.132.816.174	56.029.037.423
Khấu hao và hao mòn	13.781.961.041	8.441.221.612
Dự phòng phải thu khó đòi	8.500.000.000	9.000.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	32.669.794.826	29.328.482.766
TỔNG CỘNG	232.077.897.655	213.912.736.886

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	284.861.000.405	344.195.510.199
Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái	34.904.157.050	22.215.948.341
Chi phí phát hành trái phiếu	-	32.842.696.494
Chi phí khác	100.000.000	233.611.145
TỔNG CỘNG	319.865.157.455	399.487.766.179

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	81.188.813.916	70.345.130.592
Lãi chậm thanh toán (*)	81.115.245.158	70.179.742.117
Các khoản khác	73.568.758	165.388.475
Chi phí khác	18.064.419.061	40.295.629.377
Lãi trả chậm ước tính	7.576.737.909	15.397.230.446
Phạt vi phạm hợp đồng	4.325.142.259	5.681.790.582
Các khoản khác	6.162.538.893	19.216.608.349
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	63.124.394.855	30.049.501.215

(*) Đây là khoản lãi chậm thanh toán từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận mượn 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).

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	1.956.034.406.486	153.023.257.763
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10)	134.530.553.307	41.785.602.740
Lương nhân viên	111.141.789.393	101.745.665.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.060.610.497	64.805.587.477
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	16.697.610.399	12.685.366.336
Chi phí khác	33.223.981.973	38.920.262.218
TỔNG CỘNG	2.349.688.952.055	412.965.742.113

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	200.285.199.490	206.830.818.233
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(93.762.939.640)	27.370.508
TỔNG CỘNG	106.522.892.250	206.858.188.741

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	261.706.612.977	889.360.179.562
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	52.341.322.594	177.872.035.912
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	41.622.806.272	15.937.271.287
Chi phí không được trừ	12.519.888.043	11.998.541.000
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	147.388.257	1.162.529.249
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	632.400	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(95.037.013)	(112.188.707)
Khác	(14.108.303)	-
Chi phí thuế TNDN	106.522.892.250	206.858.188.741

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
			VND	
Điều chỉnh hợp nhất liên quan đến khoản đầu tư vào công ty liên kết	(5.000.870.832)	-	(5.000.870.832)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.943.054.709	2.929.255.563	1.013.799.146	-
Thuế TNDN chuyển nhượng bất động sản	97.787.726.410	-	97.787.726.410	-
Chi phí phải trả	4.987.070.555	5.024.785.639	(37.715.084)	(27.370.508)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	101.716.980.842	7.954.041.202		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			93.762.939.640	(27.370.508)

32.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 174.402.909.524 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 216.862.112.500 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh (*)	Có thể chuyển lỗ đến năm	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024		Mất quyền kiểm soát trong công ty con	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
		Lỗ thuế			
2020	2025	38.350.204.710	(6.773.882.491)	-	31.576.322.219
2021	2026	15.139.072.578	(7.805.945.259)	(2.548.919.732)	4.784.207.587
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
2023	2028	5.812.646.245	(560.943.533)	(2.318.620.287)	2.933.082.425
2024	2029	736.941.286	-	-	736.941.286
TỔNG CỘNG		194.411.220.826	(15.140.771.283)	(4.867.540.019)	174.402.909.524

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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, Nhóm 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	79.686.356.437	-	79.686.356.437
2024	2029	208.114.031.359	-	208.114.031.359
TỔNG CỘNG		287.800.387.796	-	287.800.387.796

(*) Các khoản chi phí lãi vay ước tính chưa được trừ thuế TNDN của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm 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 41.622.806.272 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15.937.271.287 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Nguyễn Văn Đạt
Ông Nguyễn Tấn Danh
Ông Bùi Quang Anh Vũ
Ông Lê Quang Phúc
Ông Trần Trọng Gia Vinh
Ông Dương Hảo Tôn

Ông Nguyễn Đình Trí
Ông Trương Ngọc Dũng
Ông Nguyễn Khắc Sinh
Bà Lê Trần Bích Thùy

Ông Phan Lê Hòa

Ông Nguyễn Hữu

Bà Đặng Việt Tú Uyên

Bà Trần Thị Thùy Trang

BIDICI
Công trình PDP
Commonwealth Properties
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn
AKYN ("AKYN")
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC
("BDSC")
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A
Ông Nguyễn Văn Dũng
Ông Nguyễn Văn Tuấn
Ông Nguyễn Văn Phát
Ông Phan Gia Bình
Ông Nguyễn Văn Hoàng
Bà Nguyễn Thị Minh Thư
Bà Ngô Thị Minh Hương
Ông Dương Lê Vũ Thành
Ông Hoàng Võ Anh Khoa
Ông Dương Văn Toàn
Bà Trần Thị Hường
Ông Nguyễn Ngọc Huy
Ông Nguyễn Hữu Lễ
Ông Phạm Công Thành
Ông Nguyễn Huy Lễ

Chủ tịch HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Thành viên độc lập HĐQT
Thành viên độc lập HĐQT kiêm
Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng
10 năm 2024
Phó Tổng Giám đốc đến ngày 23 tháng 1
năm 2025
Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1
năm 2025
Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1
năm 2025
Kế toán Trưởng
Công ty liên kết đến
ngày 23 tháng 9 năm 2024
Công ty liên kết
Công ty liên kết

Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT

Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con
Bên liên quan của Công ty con

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

33. 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

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
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
Commonwealth Properties	Cho mượn	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
Công trình PDP	Góp vốn	3.243.000.000	3.663.000.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.232.000.000	1.527.000.000
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm (tiếp theo):

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 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 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 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 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 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 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	-
	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
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 cán trừ khoản phải thu	500.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cán 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 Văn Tuấn	Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	-
	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	-
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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND 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	-
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	-
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 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	-
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	-
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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		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 Thủy	Phó Tổng Giám đốc	1.390.500.000	-	
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	702.218.750	
Bà Trần Thị Thủy 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	

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

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn 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 Dương Văn Toàn	Chuyển nhượng bất động sản	1.428.972.942	-
Ông Phan Gia Bình	Chuyển nhượng bất động sản	1.428.972.942	-
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Chuyển nhượng bất động sản	1.413.243.141	-
Bà Trần Thị Hường	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	-
		58.339.138.422	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Bà Trần Thị Hường (*)	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
		48.578.656.962	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
BDSC	Sử dụng dịch vụ	154.440.000	-
Phải trả ngắn hạn khác			
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	-
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	-
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	-
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
		63.158.316.765	1.838.116.477.646
Phải trả dài hạn khác			
BIDICI	Mượn tiền	-	20.950.000.000
Vay dài hạn			
AKYN (**)	Vay dài hạn	353.065.100.000	353.065.100.000

(**) 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 gốc vay vào ngày 3 tháng 4 năm 2028. Nhóm Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Nhóm Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Người mua trả trước ngắn hạn</i>				
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 Lê Dương 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 Hoàng Võ Anh Khoa	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501		-
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501		-
		34.999.447.281		

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

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	155.087.685.811	684.058.609.709	684.058.609.709
Điều chỉnh giảm do trích thủ lao HĐQT (VND) (*)	(1.550.876.858)	(3.420.293.049)	(4.520.000.000)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(4.652.630.574)	(13.681.172.194)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	<u>148.884.178.379</u>	<u>666.957.144.466</u>	<u>679.538.609.709</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	811.311.829	671.646.219	677.534.624
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<u>184</u>	<u>993</u>	<u>1.003</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*)	<u>184</u>	<u>993</u>	<u>1.003</u>

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay với ACA (Thuyết minh số 22.2), dự kiến sẽ thực hiện vào quý 1 năm 2025. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với ACA để thống nhất thời điểm hoán đổi. Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay này chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì có tác động suy giảm ngược cho năm hiện hành.

Ngoài sự kiện trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 và phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thủ lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2024.

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

35.1 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

35.2 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 5.331.751.988.151 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.033.703.716.980 VND chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các dự án của Công ty.

35.3 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 TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	127.036.893.000	130.279.893.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	234.930.000.000
TỔNG CỘNG	127.036.893.000	365.209.893.000

35.4 Nợ tiềm tàng

Một khách hàng đã khởi kiện Nhóm 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 Nhóm Công ty cho biết kết quả vụ kiện là chưa chắc chắn và vì vậy Nhóm Công ty đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính hợp nhất.

36. 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
	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phí dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính của Nhóm Công ty	1.620.000.000	651.000.000
- Phí dịch vụ soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ của Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự 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 hợp nhất của Nhóm 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

